Ein Projekt der

NDG
NORDERSTEDT
GMBH & CO. KG

NORDERSTEDT
TOR ZU HAMBURG.

NORDERSTEDT

TOR ZU HAMBURG.

INHALT

Vorwort	4
Übernahme der Prospektverantwortung	5
Das Objekt im Überblick	7
Risiken und Chancen	8
Werbungskosten	12
Steuerliche Betrachtung	13
Der Standort Norderstedt	19
Die Lage	23
Grundrisse	27
Das Angebot	50
Teilungserklärung	57
Verwaltungsvertrag	70
Vollmacht	73
Referenzen	74
Impressum	75

VORWORT

WAHRE WERTE, SICHERER BESTAND

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

DIE RENAISSANCE DER WOHNIMMOBILIEN

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

DAS TOR ZU HAMBURG: NORDERSTEDT

Als Experten für den Immobilienstandort Norderstedt kennen wir den Bedarf der Investoren, die hier ihr 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.

Die junge und dynamische Stadt Norderstedt ist gerade einmal 50 Jahre alt, liegt im Norden der Metropole Hamburg und ist schon heute eine der größten Städte Schleswig-Holsteins. Die Kleinstadt ist bei Lebensqualität, Infrastruktur und Immobilienangebot überaus beliebt. Norderstedt gehört zum Landkreis Segeberg und grenzt direkt an die Hamburger Stadtteile Niendorf, Poppenbüttel und Duvenstedt und das nicht nur geografisch gesehen, sondern auch durch die diversen U-Bahnstationen, die sie mit dem Hamburger Streckennetz sehr eng verbindet.

DAS OBJEKT IN NORDERSTEDT

Auf dem ca. 4.661 m² großen Eckgrundstück befindet sich der Gebäudestrang mit den zwei Hauseingängen Lütjenmoor 59 und 61, in denen sich zur Zeit 16 Wohneinheiten befinden. Eine geplante Aufstockung sieht weitere vier Penthauseinheiten vor.

Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 57 bis 71 m², mit jeweils zwei bis zweieinhalb Zimmern und einem Balkon. Zwischen den Häusern Lütjenmoor 59 und 61 sowie Aurikelstieg 124 und 126 befindet sich die Tiefgarage. 12 der 24 TG Plätze (41 bis 52) gehören zum Lütjenmoor 59 und 61 und sind 12 der 16 Wohnungen zugeordnet.

DER ZEITPUNKT IST ÜBERAUS GÜNSTIG

Gerade im Speckgürtel Hamburgs, wecken solche Immobilien Begehrlichkeiten, sowohl bei Anlegern als auch bei Mietern. Wer hier jetzt Wohneigentum erwirbt, kann von attraktiven 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 Hamburgs direkter Umgebung zu einer sicheren Entscheidung. Ob Sie hier als Eigennutzer später mietfrei den Ruhestand genießen, oder sich als Kapitalanleger eine zusätzliche „Immobilienrente“ sichern möchten: Eine Investition in Norderstedt, ist eine Anlage, die Bestand haben wird.

ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

Prospektherausgeber und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf von Eigentumswohnungen ist die Firma NDG Norderstedt GmbH & Co. KG. Die in diesem Prospekt angebotene Kapitalanlage ist an Interessenten mit Fokus auf eine langfristige Eigennutzung oder Weitervermietung gerichtet. Ungeeignet ist die Kapitalanlage für Interessenten mit kurzfristigen festen Renditeerwartungen sowie kurzfristigem Spekulationsmotiv. Unser Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung in dem Projekt „Lütjenmoor 59, 61, Aurikelstieg 124, 126“ in Hamburg richtet sich an Anleger, welche eine sachwertorientierte Altersvorsorge oder einen langfristigen Kapitalaufbau unter Berücksichtigung aller in Betracht zu ziehenden Risiken und Chancen erwägen. Detaillierte Angaben dazu finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Der Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung des Herausgebers wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Es sind nur die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung können sich verändern. Eine daraus resultierende Haftung wird nachvollziehbarer Weise nicht übernommen. Dieser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf zukünftige Entwicklungen von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen.

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

Alle im Prospekt hinterlegten Texte, Fotos und Illustrationen sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und -inhalt orientiert sich am IDW-S4 Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand: 18.05.2006). Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Aufgrund der Komplexität und Auswirkung auf unterschiedlichste Fachgebiete, welche der Erwerb einer Eigentumswohnung mit sich bringt, können wir trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Erarbeitung Irrtümer nicht ausschließen. Der Prospekt wurde im März 2021 erstellt und im Anschluss herausgegeben.

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

DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

Lütjenmoor 59, 61 in 22850 Norderstedt

NORDERSTEDT
TOR ZU HAMBURG.

ART DES OBJEKTES:
Bestandswohnungen zur langfristigen Vermietung bzw. Eigennutzung nach Teilung in Wohneigentum

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:
ca. 4.661 m^2

BAUJAHR:
1965

ANZAHL EINHEITEN:
16 + 4 Wohnungen Neubau Penthouse
Dachgeschosse werden noch ausgebaut

GESAMTFLÄCHE:
ca. 1.365 m^2 + ca. 237 m^2 Aufstockung

GRÖSSE DER EINHEITEN:
ca. 57 bis 71 m^2

ANZAHL ZIMMER:
2,5

STELLPLÄTZE:
12 Tiefgaragenplätze
Nr. 41–52

BEHEIZUNG:
Gaszentralheizung

ENERGIEAUSWEIS (ERFASSTER ENERGIEVERBRAUCH):
104 kWh/(m^2a)

ERWERBSNEBENKOSTEN:
Zurzeit:
- → 6,5 % Grunderwerbssteuer
- → ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten

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

VERMIETUNG:
Ausgaben: Hausgeld gemäß Erstwirtschaftsplan.
Davon u. a. nicht umlegbar:
- → Instandhaltung: 0,50 €/m^2/Monat
- → WEG-Verwaltung: 30,00 €/WE/Monat inkl. 19 % MwSt.
- → Sondereigentumsverwaltung: 20,00 €/WE/Monat inkl. 19 % MwSt.
- → Verwaltung Tiefgaragenplatz: 5,00 €/Monat zzgl. 19 % MwSt.

Einnahmen: Geschätzte Mieteinnahmen gemäß Mietenliste.

RECHTE AUS DEM ERWERB DER VERMÖGENSANLAGE:
Der Erwerber erwirbt Eigentum an einer Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz sowie den Anspruch auf Verwaltungsdienstleistungen gemäß Teilungserklärung. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel „Steuerliche Betrachtungen“ verwiesen.

WEG:
Das hier zu verkaufende Objekt ist ein Bestandteil des aus drei Teilen bestehenden WEG-Ensembles der Wohneinheiten a) Lütjenmoor 59 und 61, b) Aurikelstieg 124 und 126 sowie der zwischen diesen Einheiten liegenden c) Tiefgarage.

Details aus deren Beziehung zueinander entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung auf Seite 58. Dieser Prospekt bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Einheiten der Untergemeinschaften Lütjenmoor 59 und 61 sowie auf die Tiefgaragenplätze 41–52.

RISIKEN UND CHANCEN
Hinweise zur Kapitalanlage

A. DAS ALLGEMEINE RISIKO EINES IMMOBILIENEIGENTÜMERS

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

B. STANDORTRISIKO

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

C. MIETAUSFALLRISIKO

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

D. QUALITÄT DER VERWALTUNG

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

E. DIE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage stellt eine finanzielle Reserve der Wohnungseigentümer dar, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) im Bedarfsfall bezahlen zu können. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde anfänglich mit 0,50 €/m²/Monat x 12 Monate = 6,00 €/m² Wohnfläche p. a. angenommen. Dieser Wert wurde nicht auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile ermittelt und entspricht nicht der in § 28 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung genannten Instandhaltungsrücklage.

Sie könnte demnach unter Umständen langfristig gesehen zu gering bemessen sein. Für diesen Fall sind etwaige zusätzliche Instandhaltungskosten vom Investor zu tragen (Sonderumlage). Im Übrigen entscheiden in der Folge die Wohnungseigentümer auf der jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung über die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrücklage. Diese kann per Beschluss der Eigentümerversammlung erhöht, aber auch verringert werden. Innerhalb eines Zeitraums von 15 bis 40 Jahren muss damit gerechnet werden, dass das Ergreifen von grundlegenden Maßnahmen zur Instandsetzung bzw. Modernisierung des Wohngebäudes vonnöten sein kann. Bedingt werden diese Maßnahmen z. B. durch den Ersatz von Verschleißbauteilen oder die Angleichung des Wohngebäudes an etwaig geänderte Wohnbedürfnisse oder Vorstellungen potenzieller Mieter. Unter Umständen ist denkbar, dass der Einsatz erheblicher zusätzlicher finanzieller Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung bereits vor Ablauf von 15 Jahren erforderlich wird.

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

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

F. DAS FINANZIERUNGSRISIKO

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

G. NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTENE KOSTEN

Beim Erwerb einer Immobilie muss der Käufer beachten, dass folgende Kostenstellen nicht im Kaufpreis enthalten sind: Kosten/Zinsen einer seitens des Investors beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises. Kosten für die von dem finanzierenden Kreditinstitut eventuell geforderten Zusatzsicherheiten; hierzu können unter anderem Aufwendungen für die Stellung einer Ausfallgarantie zählen, z. B. eine Kapital oder Risikolebensversicherung. Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbssteuer; die zu kalkulierende Grunderwerbssteuer (auf den Kaufpreis) liegt zurzeit bei 6,5 %, die Kosten für Notar und Grundbuchamt (auf Gesamtpreis/Kaufvertragsabwicklung) belaufen sich auf ca. 2 %. Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung usw.), die nach Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten entstehen, sowie Folgebetreuungskosten. Kapitalanleger können Nebenkosten im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen. Kosten der Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums. Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors beauftragt werden sollten.

H. IM KAUFPREIS ENTHALTENE KOSTEN

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für Grundstück, Gebäude und Sanierung, sondern auch die für die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren (z. B. Konzeption, Vertrieb und Marketing). In der Regel betragen die vorbezeichneten Kosten etwa 10 % zzgl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis. Aus diesem Grund wird ein Investor bei einer Weiterveräußerung seiner Immobilie zunächst nicht den kaufvertraglich vereinbarten Kaufpreis erzielen können. Hierzu ist es erforderlich, dass der nicht exakt zu prognostizierende Wertzuwachs der Immobilie zunächst die im Kaufpreis enthaltenen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren kompensiert. Kurzfristige Spekulationsgewinne bilden von daher die absolute Ausnahme und sollten nicht im Mittelpunkt der Zielsetzung des Investments stehen.

I. INSOLVENZ BZW. LEISTUNGSUNFÄHIGKEIT DES VERKÄUFERS

Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers während der Durchführung der Baumaßnahme kann wirtschaftliche Nachteile mit sich bringen. Ungeachtet einer möglichen Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach der Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch die rechtliche Sicherheit bezüglich des Eigentumserwerbs des Vertragsgegenstandes. Herstellungsansprüche können dann allerdings nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Dies hat zur Folge, dass der Investor in Übereinkunft mit den übrigen Investoren die noch notwendigen Modernisierungs- und Ausbauleistungen eigenverantwortlich ausführen lassen muss.

Die hierdurch entstehenden Kosten, soweit diese den bereits entrichteten Kaufpreis übersteigen, können gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht werden. Beachtet werden muss aber, dass selbst bei einer rechtskräftigen festgestellten Zahlungsschuld des Verkäufers aufgrund von Insolvenz eine vollständige Befriedigung des Käufers in aller Regel nicht zu erreichen ist. Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahme erheblich verspätet fertiggestellt wird. Kommt es im Zuge der eigenständigen Durchführung des Bauvorhabens zuzüglich zur Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers zu Abstimmungsschwierigkeiten mit den weiteren Investoren, kann dies unter Umständen dazu führen, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens zur Gänze scheitert.

Der oben dargestellte mögliche Schadenseintritt bei vorliegender Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers wird dadurch minimiert, dass die Zahlungen des Käufers unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erfolgen. Das bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie durch den Verkäufer auch Bauleistungen erbracht wurden.

Darüber hinaus ist der Käufer unabhängig vom etwaigen Baufortschritt erst dann zu Zahlungen verpflichtet, wenn sein Anspruch auf Eigentumsübertragung durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch gesichert ist. Der durch die MaBV gewährte Schutz vor einer Überzahlung bezieht sich allerdings nur auf den originären Kaufpreis. Entstehen dagegen gegenüber dem Verkäufer weitergehende Ansprüche (z. B. Verzögerungsschäden), trägt der Investor das alleinige Risiko des Forderungsausfalls, da wie bereits oben geschrieben eine vollständige Erfüllung der Zahlungsschuld durch den Verkäufer bei Insolvenz in aller Regel ausscheidet.

Weiterhin wird ausdrücklich festgestellt, dass die dargestellten Risiken nicht abschließend sind. Unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungsgrundsätze wurden hier die wesentlichen Risiken aufgeführt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei der Entscheidung bezüglich einer Immobilieninvestition neben den behandelten investitionsspezifischen Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (Alter, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen sind.

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

I. EINKOMMENSTEUER

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

2. WERBUNGSKOSTEN

2.1 Allgemeines

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

2.2 Abschreibungen

Erwirbt der Anleger eine vom Verkäufer zu sanierende Wohnung, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig sanierte Wohnung erworben. Die Kosten für die Sanierung stellen daher bei dem Erwerber nicht nachträgliche Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten. Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzurechnen ist, kann der Erwerber die so genannte 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 die der Altbausubstanz zuzuordnen sind kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG abziehen. Diese AfA beträgt bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,0 % und bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,5 %. Im Jahr der Anschaffung kann allerdings nicht der volle Jahresbetrag in Anspruch genommen werden. Da die Gebäude AfA erst ab dem Monat der Anschaffung gewährt wird, ist der Jahresbetrag zeitanteilig zu kürzen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 EStG). Als Zeitpunkt der Anschaffung gilt grundsätzlich derjenige, in dem Nutzen und Lasten nach dem Kaufvertrag auf den Käufer übergehen.

4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die von dem Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaige anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das so genannte Damnum, welches auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar wie es marktüblich ist. Die Finanzverwaltung geht in ihrem Schreiben vom 20.Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. 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 so genannten Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant. Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten – voraussichtlichen – Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die Wohnung so lange vermieten will, bis der Totalüberschuss erreicht ist. Um Streitigkeiten über diese Frage zu vermeiden, hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist.

Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Wohnung schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen. Wird die Wohnung innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wieder verkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Wohnung nicht auf Dauer zu vermieten, und geht von einer so genannten Liebhaberei aus.

Die Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Wohnung aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 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. § 15 B ESTG

Nach § 15 b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Wohnung dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein

sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15 b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Die Vorschrift des § 15 b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der 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 § 15 b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten ist. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Verkäufer keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten.

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 § 15 b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kosten zugrundeliegenden 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 § 15 b EStG, wenn der Verkäufer zugleich mit der Verwaltung der Wohnung oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15 b EStG unschädlich.

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.

7.2 Ausnahme für selbstgenutzte Wohnungen
Eine Ausnahme gilt jedoch für Wohnungen, die von dem Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Gewinne aus derartigen Wohnungen werden auch dann nicht erfasst, wenn die Veräußerung innerhalb der Frist von 10 Jahren erfolgt. 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 so genannte 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 unab-

hängig 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 (DreiObjektGrenze) 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. EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNGEN/ LOHNSTEUERKARTE

9.1 Einkommensteuervorauszahlung

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

9.2 Lohnsteuerkarte

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

II. GRUNDERWERBSTEUER

Bei Erwerb und Veräußerung der Wohnung ist Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Norderstedt z. Z. 6,5 %.

III. ERBSCHAFTSTEUER/SCHENKUNGSTEUER

Der Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaftsteuer. Für die Bewertung der Wohnung gilt seit dem 1. Januar 2009 nicht mehr das so genannte 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 Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft/Schenkungsteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gem. § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

Außerdem gelten seit 2009 folgende Freibeträge:
Ehegatte 500.000 €
Kinder 400.000 €
Enkelkinder 200.000 €
Übrige Personen 20.000 €

DER STANDORT NORDERSTEDT:
WIRTSCHAFT IN NORDERSTEDT – JUNG UND DYNAMISCH

Das erst 1970 gegründete Norderstedt ist eine junge, dynamische Stadt im Norden der Metropole Hamburg. Mit knapp 80.000 Einwohnern ist Norderstedt die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Die unmittelbare Randlage zu Hamburg mit dessen Hafen, die direkte Anbindung zum Flughafen, eigene U-Bahnstationen, welche in das Hamburger Streckennetz eingebunden sind, und die ideale Lage zur Autobahn A7, sind wesentliche Standortvorteile für Betriebsansiedlungen aller Art.

LÜTJENMOOR 59, 61,
AURIKELSTIEG 124, 126
NORDERSTEDT
Richtung:
Flensburg/Kiel
A7
Richtung:
Husum/Heide
A23
ALSTERTAL
Flughafen
Stadtpark
EPPEN-
DORF
WINTERHUDE
Volkspark
BLANKENESE
ELBVORORTE
Alster
ST. PAULI
Hauptbahnhof
Elbe
Elbe
A24
Richtung: Berlin
Elbinseln
Wilhelmsburg
Schloss
Bergedorf
Richtung: Geesthacht
A25
A1
Richtung:
Bremen
A7
Richtung: Hannover

NORDERSTEDT

WIRTSCHAFT SORGT FÜR WOHLSTAND

In Norderstedt gibt es zwei Gewerbegebiete. Zum einen den „Nordport“ im Süden der Stadt, welcher unmittelbar an das Flughafengebiet grenzt und sich in logistischer Toplage für Wachstum und Stabilität vieler Unternehmen befindet und zum anderen der „Frederikspark“ im Norden der Stadt, in welchem sich sowohl ein Gewerbegebiet als auch ein Wohngebiet befindet.

Durch die Ansiedlungen von großen nationalen und internationalen Firmen ist Norderstedt weit über seine Grenzen hinaus als Wirtschaftsstandort bekannt und macht es zu einem der innovativsten Standorte in Schleswig-Holstein. Folgende Unternehmen sind hier in der Stadt unter Weiteren zu finden: TESA, Casio, Johnson & Johnson, Schülke & Mayr, Jungheinrich.

FREIZEITGESTALTUNG

Norderstedt bietet ein breites Spektrum an Möglichkeiten seine Freizeit attraktiv zu nutzen. Für Theaterliebhaber finden zum Beispiel im multifunktionalen Veranstaltungszentrum „TriBühne“ oder an dem „Kulturwerk am See“ diverse Aufführungen statt. Für Filmbegeisterte empfiehlt sich das Kino „Spektrum“, welches drei unterschiedlich große Säle zu bieten hat. Für Kulturbegeisterte gibt es das Stadtmuseum. Für Sportbegeisterte an der freien Luft befinden sich in Norderstedt 20 Bolzplätze, ca. 20 Kleinspielfelder auf den Schulhöfen und eine Skateanlage in der Quickborner Straße. Des Weiteren gibt es den NOMI-Park, welcher einen Basketballplatz und einen Bolzplatz beinhaltet, einen „Trimm-Dich-Pfad“ und eine Disc-Golf-Anlage.

Mit seinen 15 verschiedenen Becken und 6 Wasserrutschen eignet sich das Freizeitbad „Arriba“ optimal für Familienspaß, es gibt aber auch diverse Kurse

und Möglichkeiten im 25-Meter- und 50-Meter-Becken seine Bahnen zu ziehen. Wer sich eher erholen möchte kann dieses im direkt angrenzenden Saunadorf tun.

Und dann gibt es natürlich noch den Norderstedter Stadtpark mit seinem großen Angebot an verschiedensten Aktivitäten. Unterteilt ist er in drei große Gebiete: den Seepark, den Wildpark und den Feldpark. Im Seepark befindet sich unter anderem eine Wasserski-Anlage und ein Strandbad. Im Waldpark befindet sich eine Bühne und ein Spielplatz. Im Feldpark befindet sich ein Bauernhof, ein Fitnessfeld und ein Adventure-Golf Bereich.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

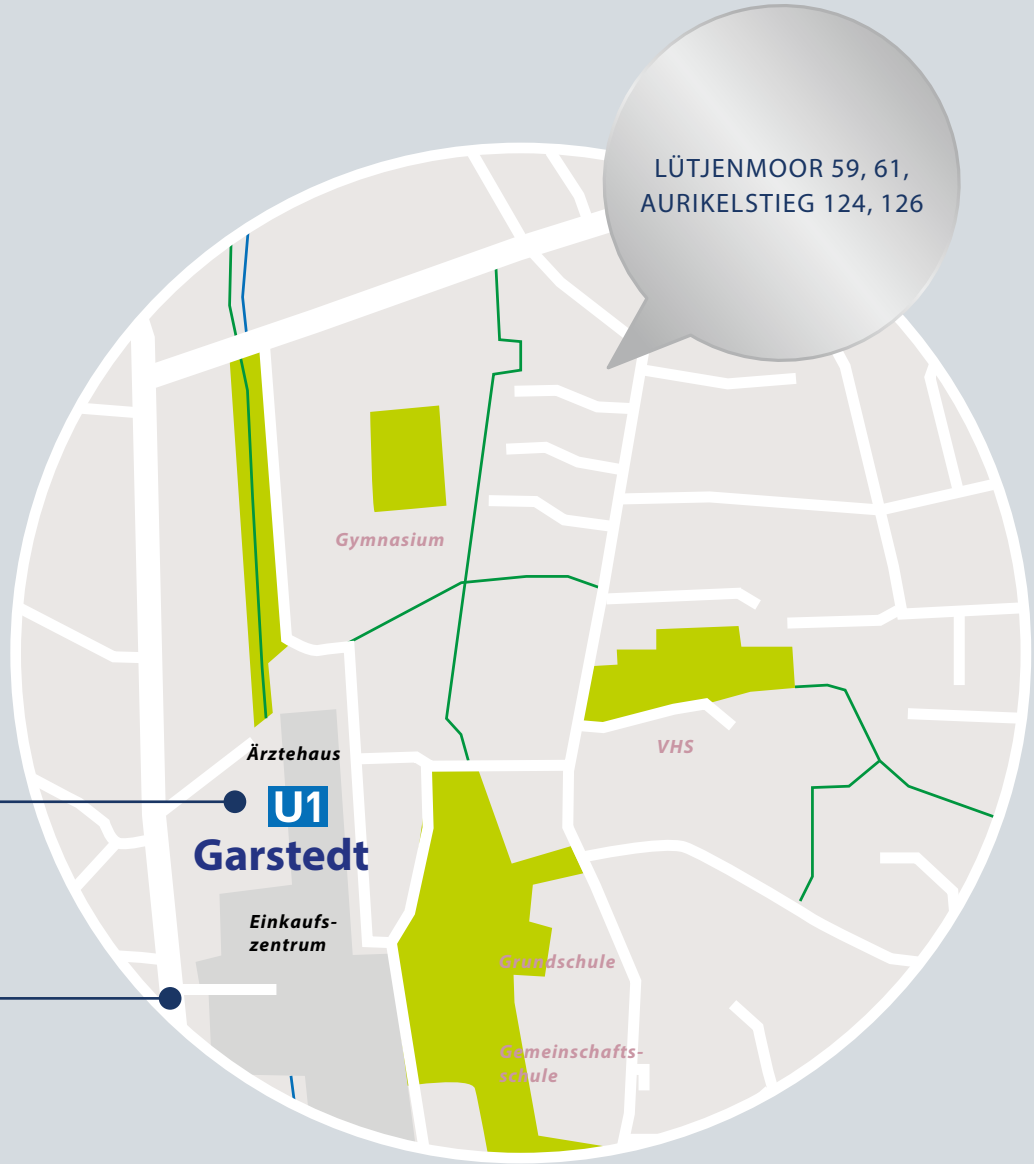
Für Shoppingtouren eignen sich besonders die sich im Stadtkern befindenden Einkaufsstraßen, sowie das beliebte Einkaufszentrum „Herold Center“. In letzterem befinden sich mehr als 120 verschiedene Fachgeschäfte, Arztpraxen, Büroniederlassungen und eine Anwaltskanzlei. Das Repertoire der Fachgeschäfte reicht von Elektronik über Kleidung und Schuhe bis hin zu Büchern und Dekorationsartikeln. Jeden Freitag findet ein Wochenmarkt direkt vor dem Einkaufszentrum statt.

BILDUNG/KINDERBETREUUNG

Bildung war, ist und bleibt immer ein wichtiger Bestandteil im Leben eines Menschen, deshalb ist Norderstedt mit zwölf Grundschulen, vier Gymnasien, vier Gemeinschaftsschulen (davon eine mit gymnasialer Oberstufe), sowie mit einem Förderzentrum, optimal aufgestellt. Des Weiteren gibt es noch die Bildungswerke Norderstedt, in der die zweitgrößte Volkshochschule des Landes und die Stadtbücherei zusammengefasst sind.

Norderstedt verfügt über ein großes Angebot an Krippen, Kindertagesstätten, Kindergärten und Spielstuben. Das Angebot umfasst rund 45 verschiedene Einrichtungen und somit Möglichkeiten seine Kinder während der Arbeitszeit sorglos unterzubringen. Die Kindertagesstätten befinden sich in städtischer, kirchlicher und freier Trägerschaft. Weitere Betreuungsmöglichkeiten bieten verschiedenste Tagesmütter.

DIE LAGE

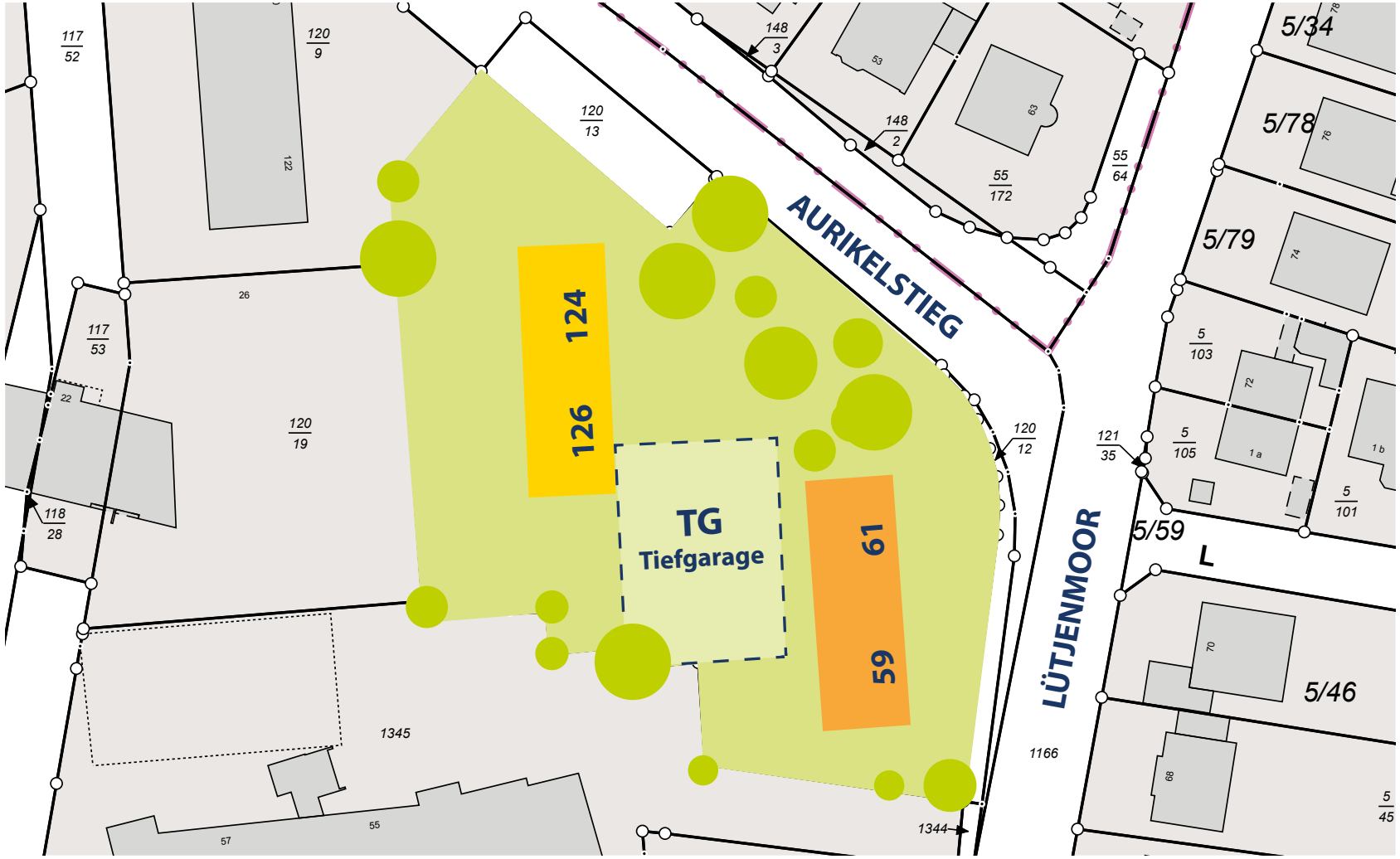


Fußweg zur U1 und zum Einkaufszentrum Herold Center 8 Minuten

U1 bis Hauptbahnhof 37 Minuten

Autobahn A7 15 Minuten

LÜTJENMOOR 59, 61, AURIKELSTIEG 124, 126, TIEFGARAGE



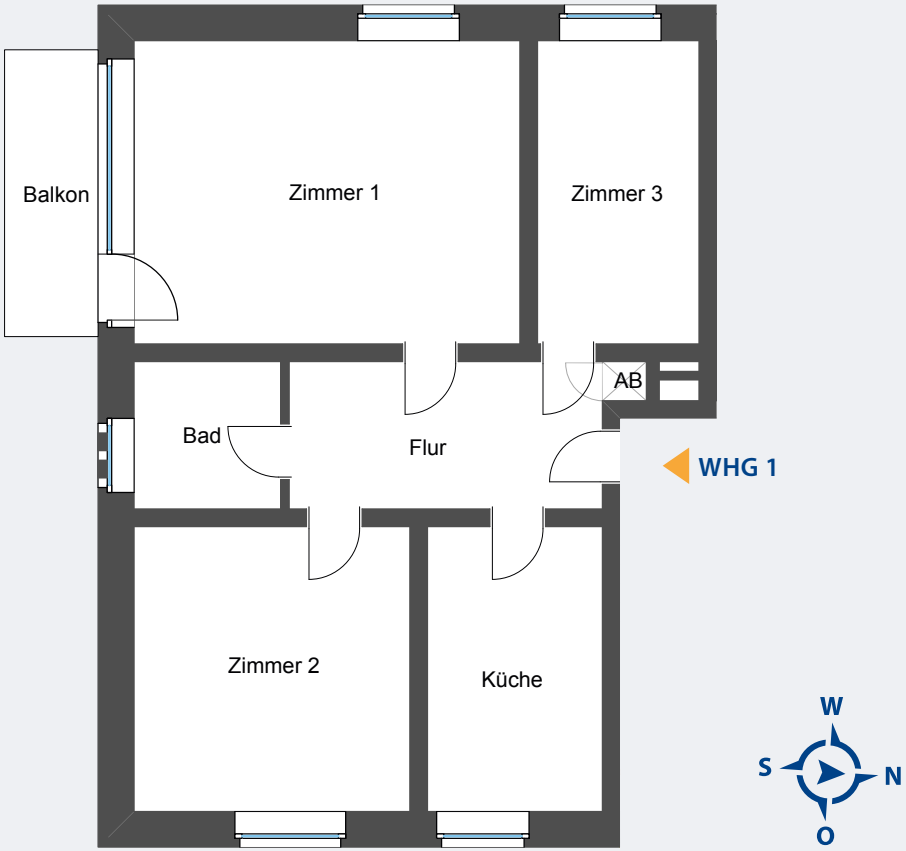
DIE UMGEBUNG VON OBEN

GRUNDRISSE

LÜTJENMOOR 59

Erdgeschoss links

Straßenansicht



Wohnung Nr. 1, EG links

Zimmer 1	ca. 21,40 m²
Zimmer 2	ca. 14,44 m²
Zimmer 3	ca. 8,98 m²
Küche	ca. 9,16 m²
Bad	ca. 3,98 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 8,95 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 69,36 m²**

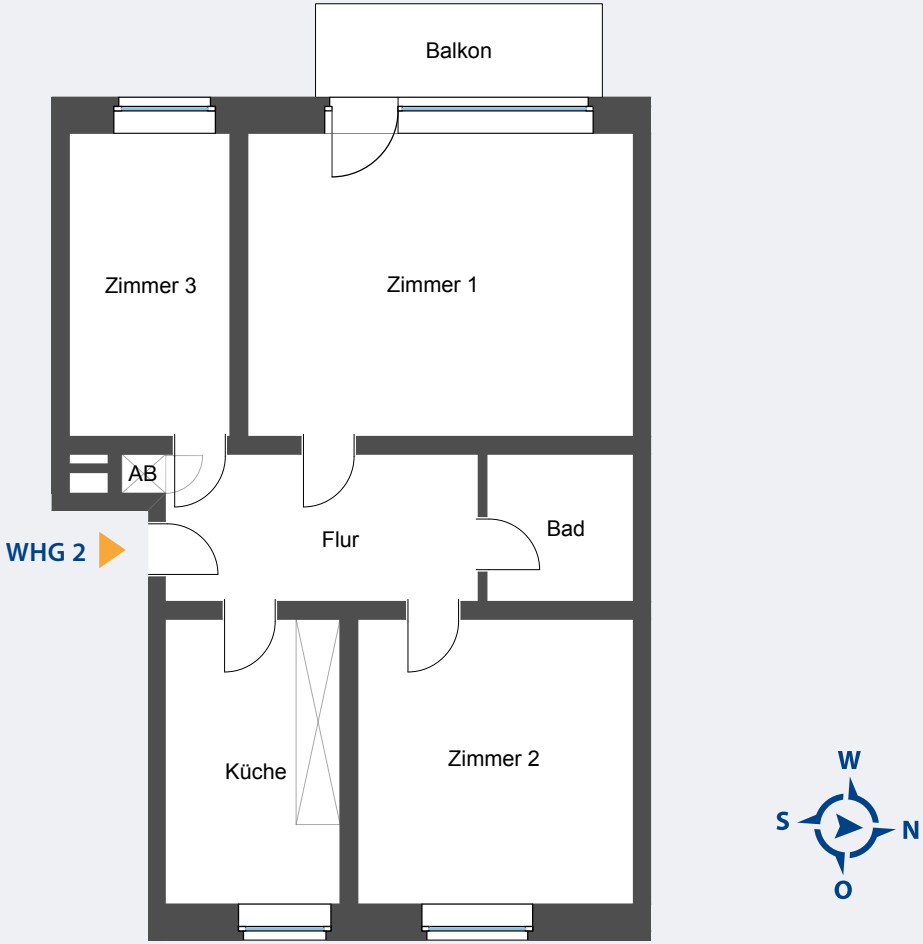
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

Erdgeschoss rechts

Straßenansicht



Wohnung Nr. 2, EG rechts

Zimmer 1	ca. 21,48 m²
Zimmer 2	ca. 14,74 m²
Zimmer 3	ca. 8,98 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,41 m²
Bad	ca. 3,97 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,01 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,04 m²**

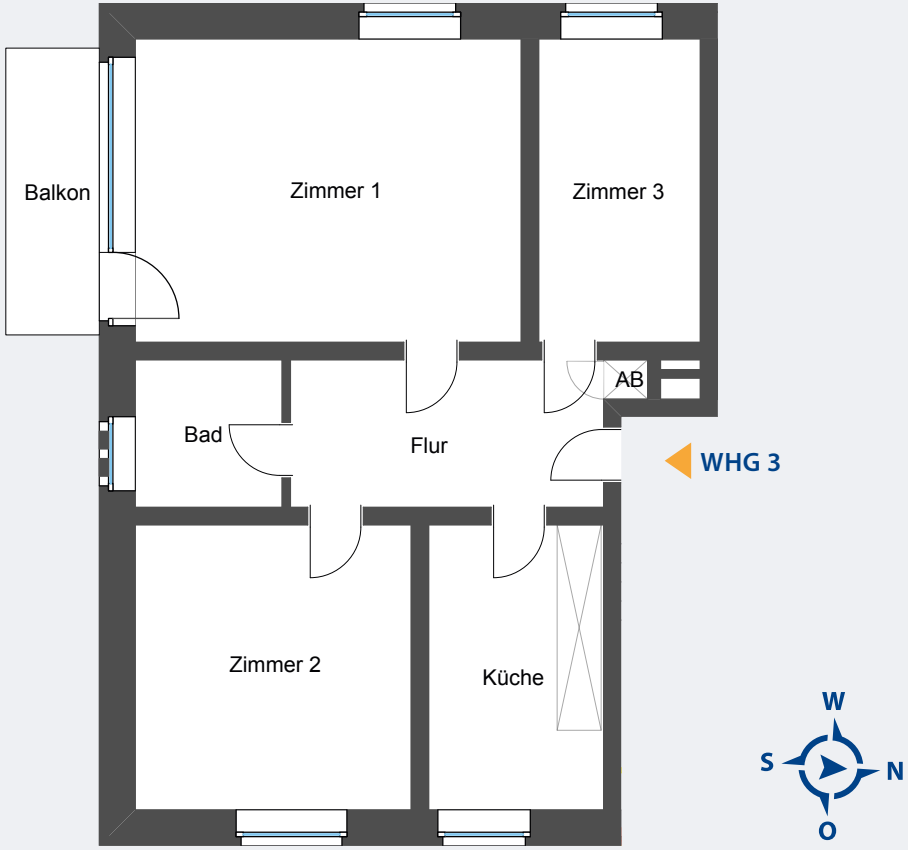
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

1. Obergeschoss links

Straßenansicht



Wohnung Nr. 3, 1. Obergeschoss links

Zimmer 1	ca. 21,40 m²
Zimmer 2	ca. 14,89 m²
Zimmer 3	ca. 8,98 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,30 m²
Bad	ca. 4,11 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,32 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,45 m²**

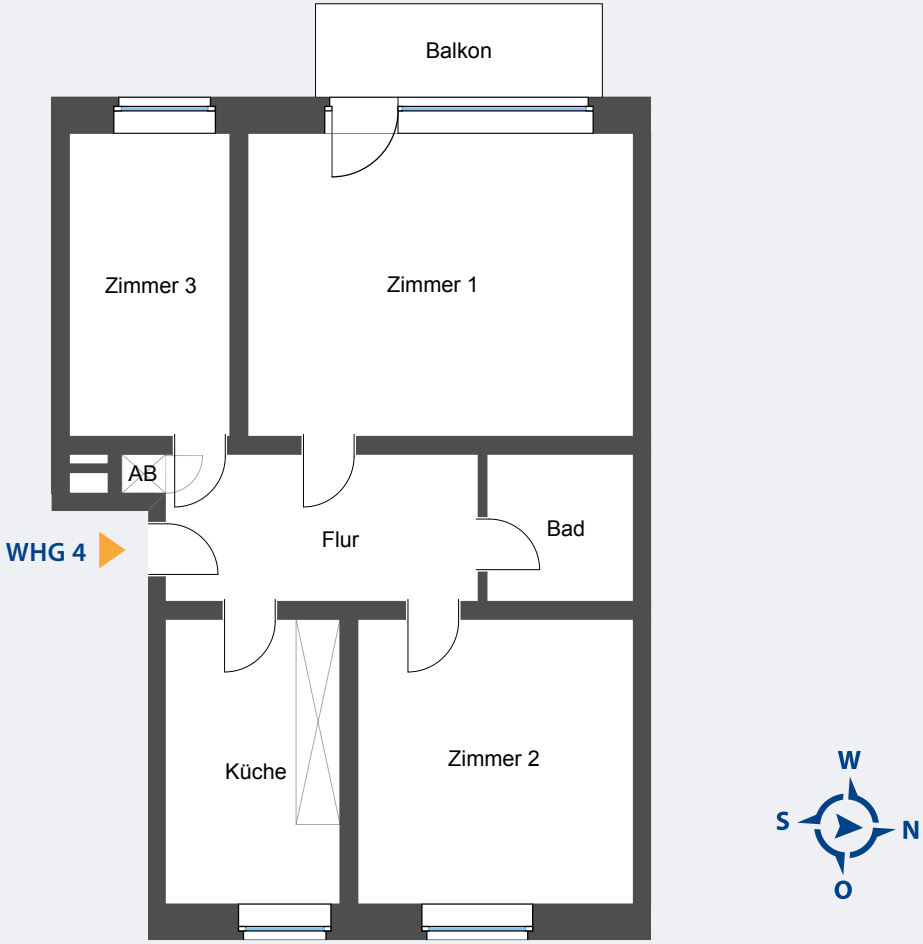
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

1. Obergeschoss rechts

Straßenansicht



Wohnung Nr. 4, 1. Obergeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 21,48 m²
Zimmer 2	ca. 14,82 m²
Zimmer 3	ca. 8,98 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,46 m²
Bad	ca. 4,07 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,33 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,59 m²**

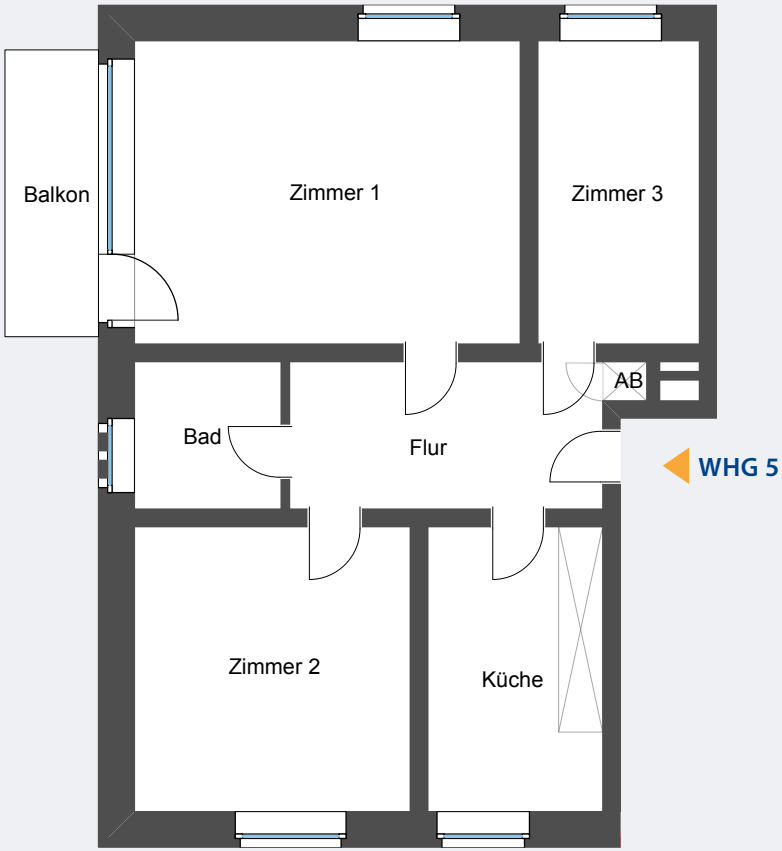
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

2. Obergeschoss links

Straßenansicht



Wohnung Nr. 5, 2. Obergeschoss links

Zimmer 1	ca. 21,40 m²
Zimmer 2	ca. 15,20 m²
Zimmer 3	ca. 8,98 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,50 m²
Bad	ca. 4,11 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,32 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,96 m²**

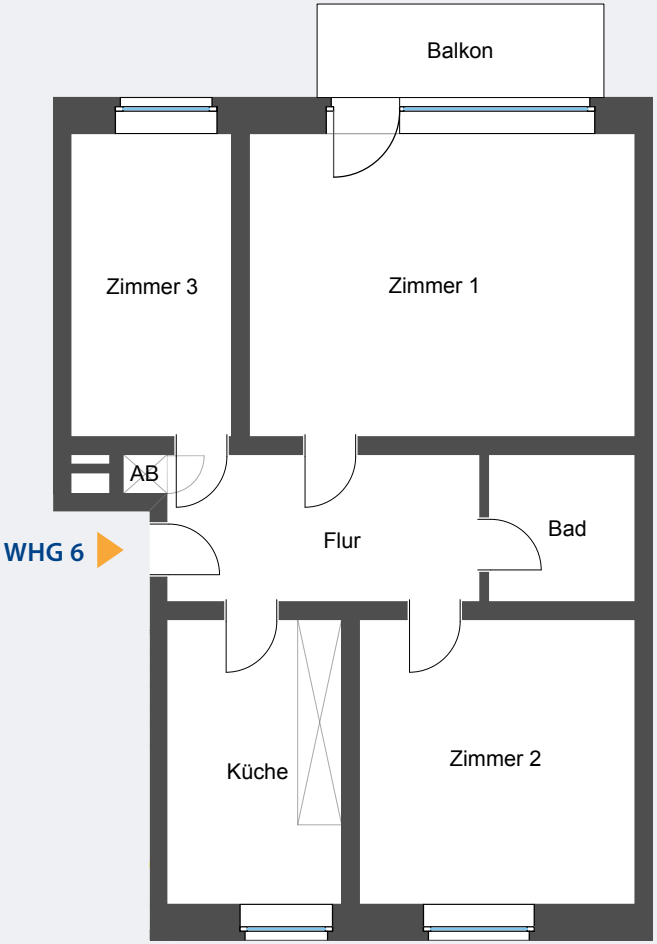
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

2. Obergeschoss rechts

Straßenansicht



Wohnung Nr. 6, 2. Obergeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 21,48 m²
Zimmer 2	ca. 15,16 m²
Zimmer 3	ca. 8,98 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,68 m²
Bad	ca. 4,00 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,33 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 71,08 m²**

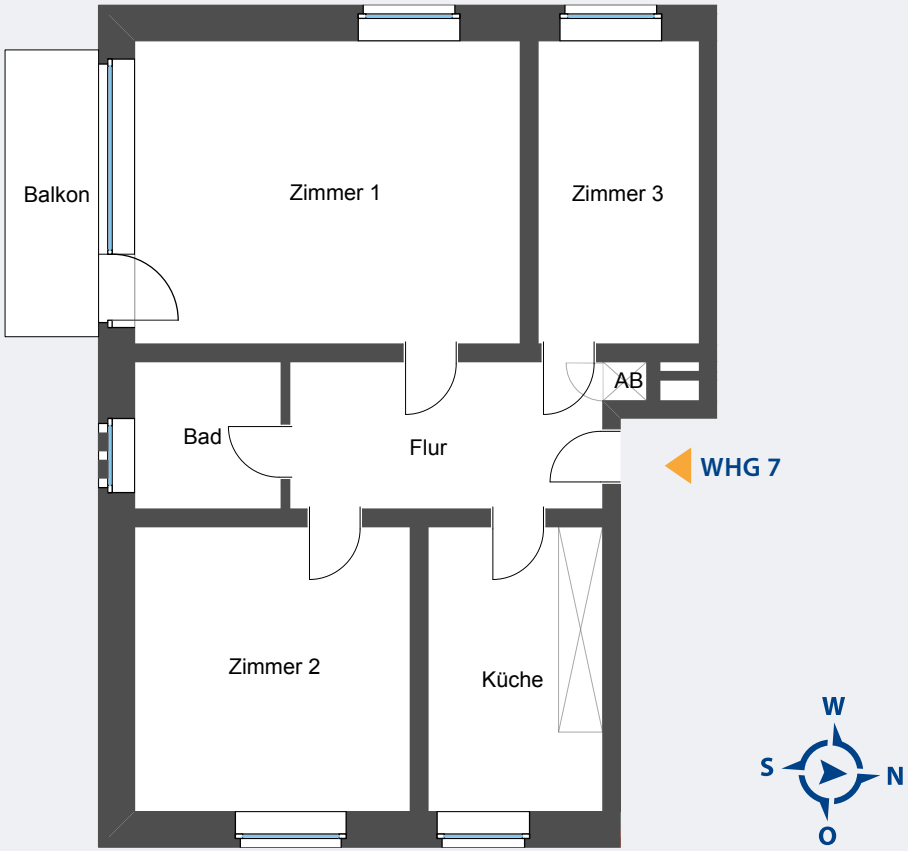
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

3. Obergeschoss links

Straßenansicht



Wohnung Nr. 7, 3. Obergeschoss links

Zimmer 1	ca. 21,40 m²
Zimmer 2	ca. 15,20 m²
Zimmer 3	ca. 8,98 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,50 m²
Bad	ca. 4,11 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,32 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,96 m²**

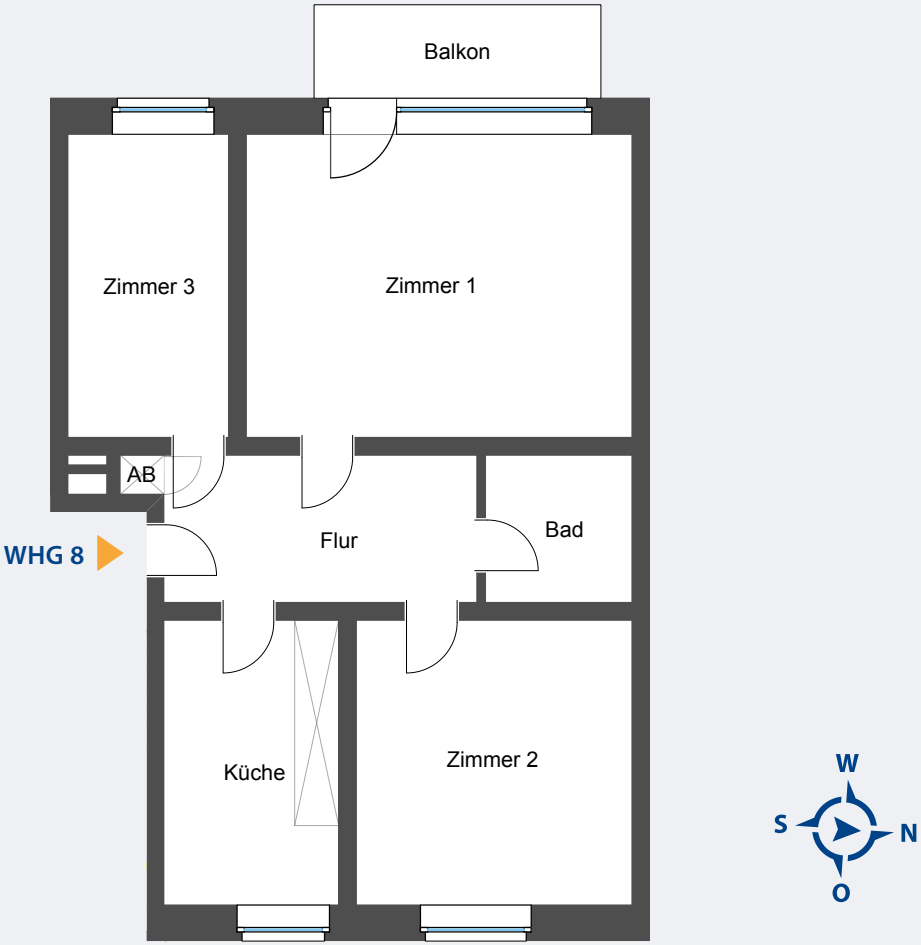
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

3. Obergeschoss rechts

Straßenansicht



Wohnung Nr. 8, 3. Obergeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 21,48 m²
Zimmer 2	ca. 15,16 m²
Zimmer 3	ca. 8,98 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,68 m²
Bad	ca. 3,89 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,33 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,97 m²**

Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

Erdgeschoss links

Straßenansicht

Wohnung Nr. 9, Erdgeschoss links

Zimmer 1	ca. 21,62 m²
Zimmer 2	ca. 14,59 m²
Zimmer 3	ca. 9,02 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,13 m²
Bad	ca. 3,92 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,03 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 69,76 m²**

Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

Erdgeschoss rechts

Straßenansicht

Wohnung Nr. 10, Erdgeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 21,27 m²
Zimmer 2	ca. 14,75 m²
Zimmer 3	ca. 9,03 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,29 m²
Bad	ca. 3,84 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 8,74 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 69,37 m²**

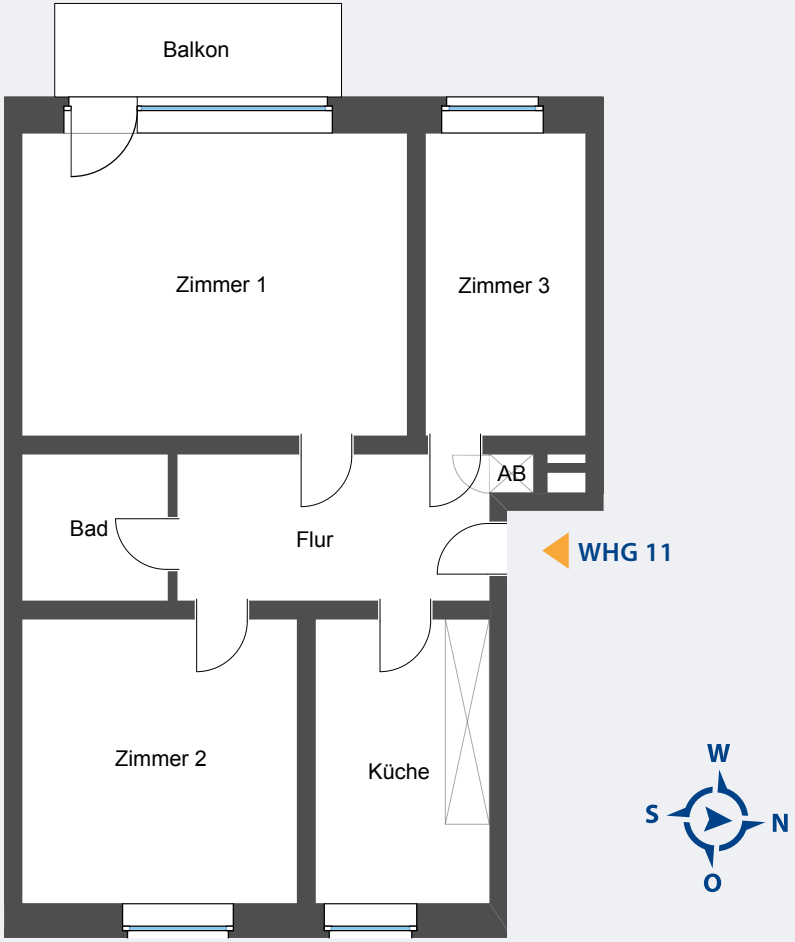
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

1. Obergeschoss links

Straßenansicht



Wohnung Nr. 11, 1. Obergeschoss links

Zimmer 1	ca. 21,62 m²
Zimmer 2	ca. 14,94 m²
Zimmer 3	ca. 9,02 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,55 m²
Bad	ca. 3,99 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,33 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,90 m²**

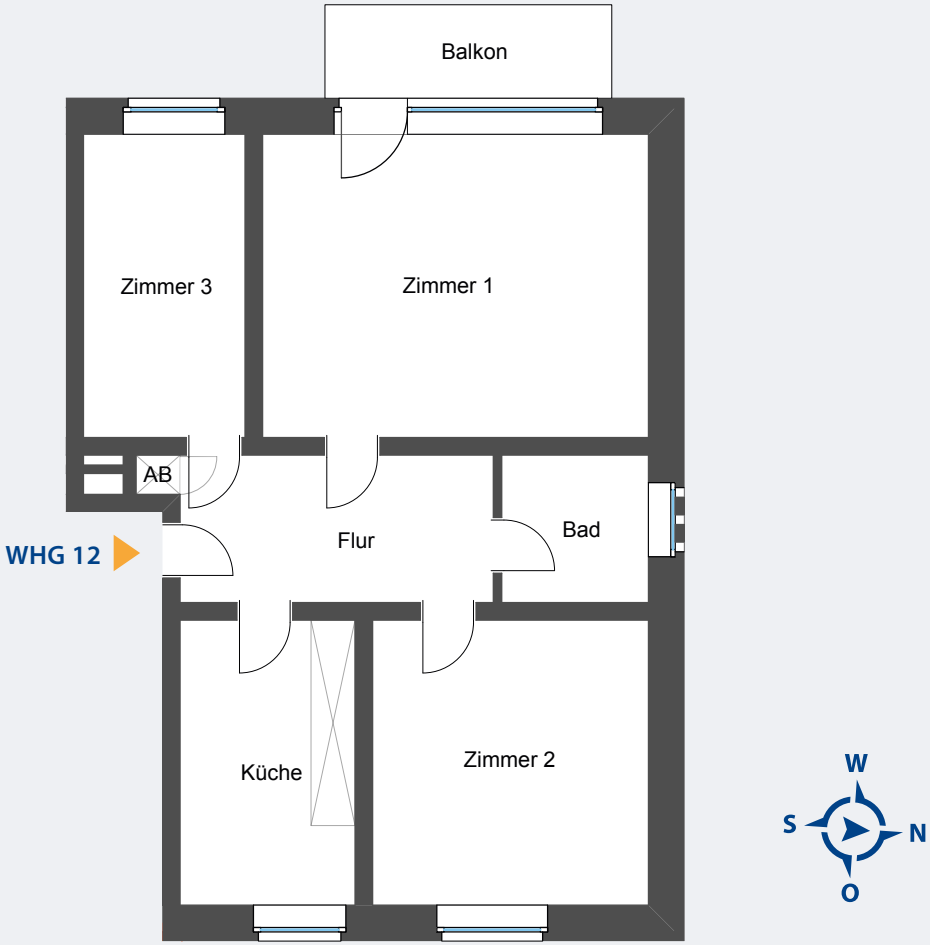
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

1. Obergeschoss rechts

Straßenansicht



Wohnung Nr. 12, 1. Obergeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 21,27 m²
Zimmer 2	ca. 15,17 m²
Zimmer 3	ca. 9,03 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,55 m²
Bad	ca. 3,97 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,04 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,48 m²**

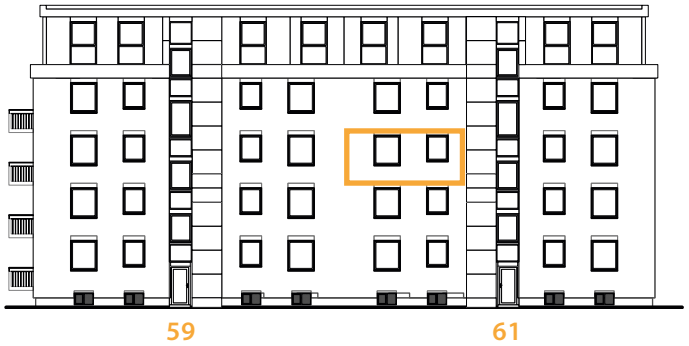
Lage des Objekts

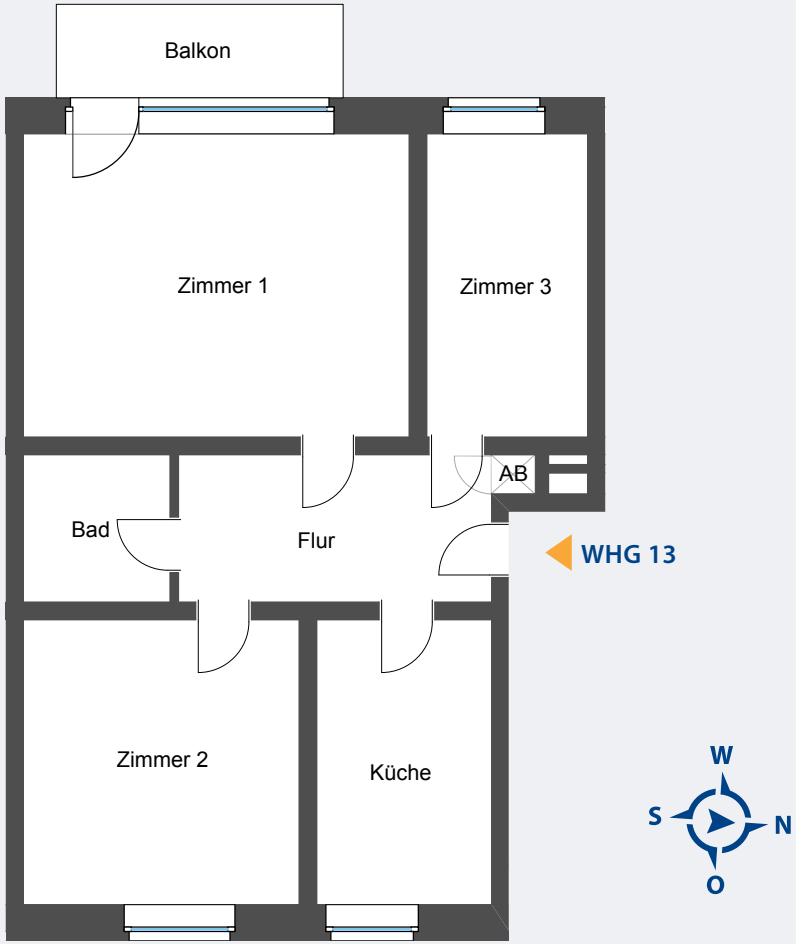
Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

2. Obergeschoss links

Straßenansicht





Wohnung Nr. 13, 2. Obergeschoss links

Zimmer 1	ca. 21,62 m²
Zimmer 2	ca. 15,20 m²
Zimmer 3	ca. 9,02 m²
Küche	ca. 9,72 m²
Bad	ca. 3,88 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,33 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 71,22 m²**

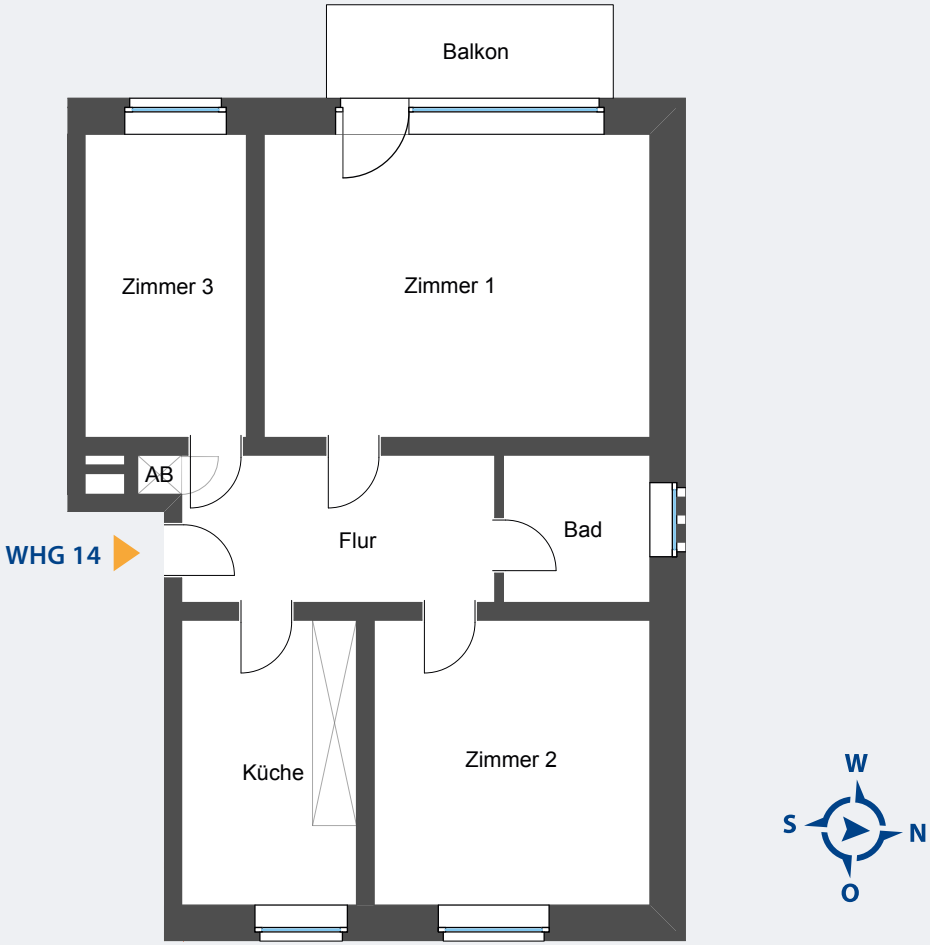
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

2. Obergeschoss rechts

Straßenansicht



Wohnung Nr. 14, 2. Obergeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 21,27 m²
Zimmer 2	ca. 15,28 m²
Zimmer 3	ca. 9,03 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,64 m²
Bad	ca. 3,97 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,04 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,68 m²**

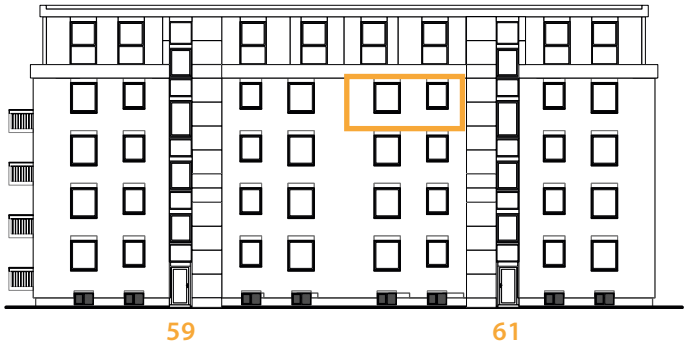
Lage des Objekts

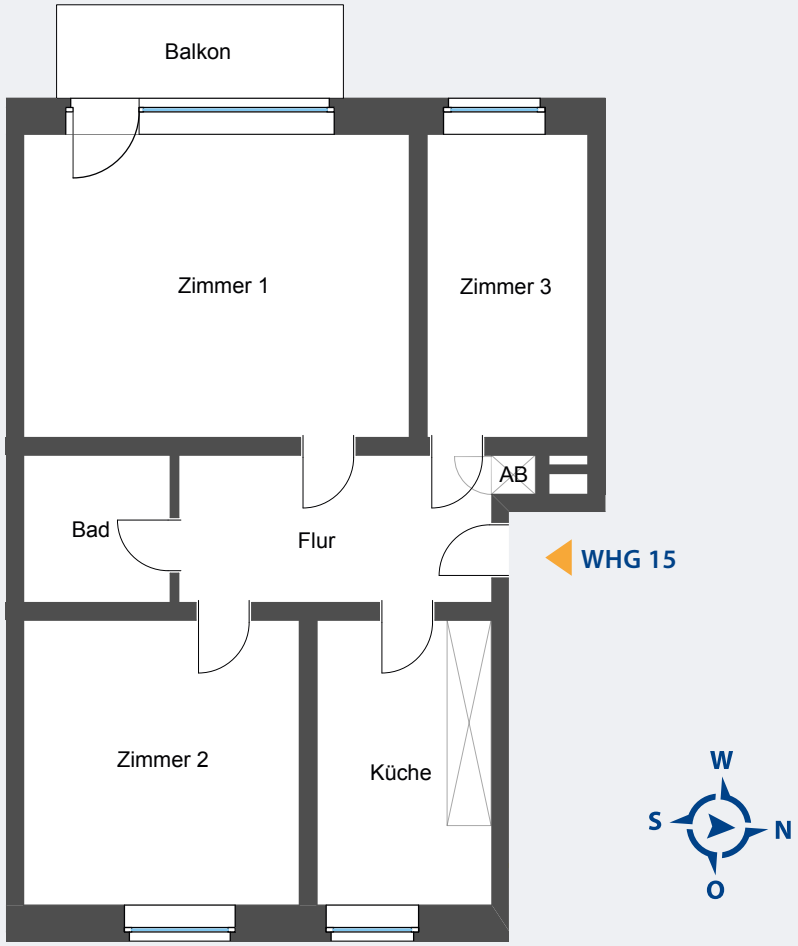
Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

3. Obergeschoss links

Straßenansicht





Wohnung Nr. 15, 3. Obergeschoss links

Zimmer 1	ca. 21,33 m²
Zimmer 2	ca. 15,20 m²
Zimmer 3	ca. 9,02 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,72 m²
Bad	ca. 3,98 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,15 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,85 m²**

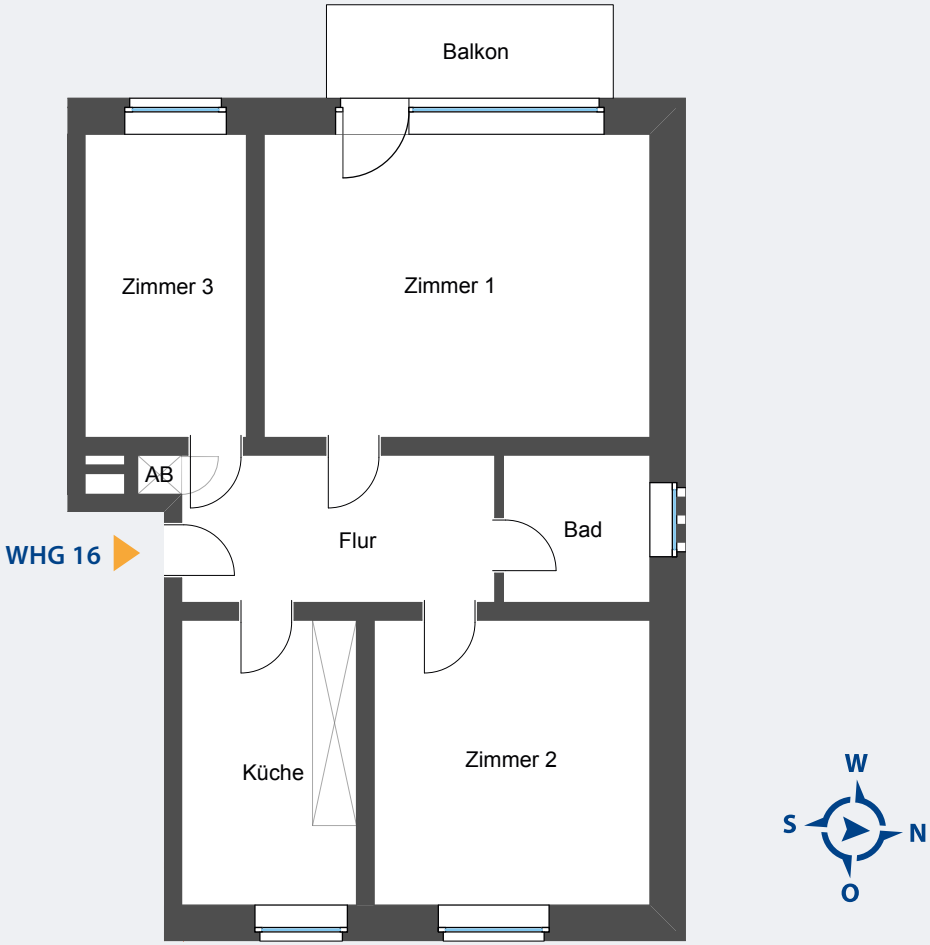
Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

3. Obergeschoss rechts

Straßenansicht



Wohnung Nr. 16, 3. Obergeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 21,27 m²
Zimmer 2	ca. 15,28 m²
Zimmer 3	ca. 9,03 m²
Küche mit Einbauschrank	ca. 9,64 m²
Bad	ca. 3,97 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 9,16 m²
Balkon (50 %)	ca. 2,45 m²
Gesamtfläche	**ca. 70,80 m²**

Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

Dachgeschoss links

Straßenansicht

ENTWURF IN VORBEREITUNG

Wohnung Nr. 33, Dachgeschoss links

Zimmer 1	ca. 10,60 m²
Wohnzimmer und Küche	ca. 27,70 m²
Bad	ca. 8,10 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 3,70 m²
Balkon (50 %)	ca. 7,50 m²
Gesamtfläche	**ca. 57,60 m²**

Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 59

Dachgeschoss rechts

Straßenansicht

ENTWURF IN VORBEREITUNG

Wohnung Nr. 34, Dachgeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 10,60 m²
Wohnzimmer und Küche	ca. 30,68 m²
Bad	ca. 8,10 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 3,70 m²
Balkon (50 %)	ca. 7,50 m²
Gesamtfläche	**ca. 60,58 m²**

Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

Dachgeschoss links

Straßenansicht

ENTWURF IN VORBEREITUNG

Wohnung Nr. 35, Dachgeschoss links

Zimmer 1	ca. 10,60 m²
Wohnzimmer und Küche	ca. 30,68 m²
Bad	ca. 8,10 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 3,70 m²
Balkon (50 %)	ca. 7,50 m²
Gesamtfläche	**ca. 60,58 m²**

Lage des Objekts

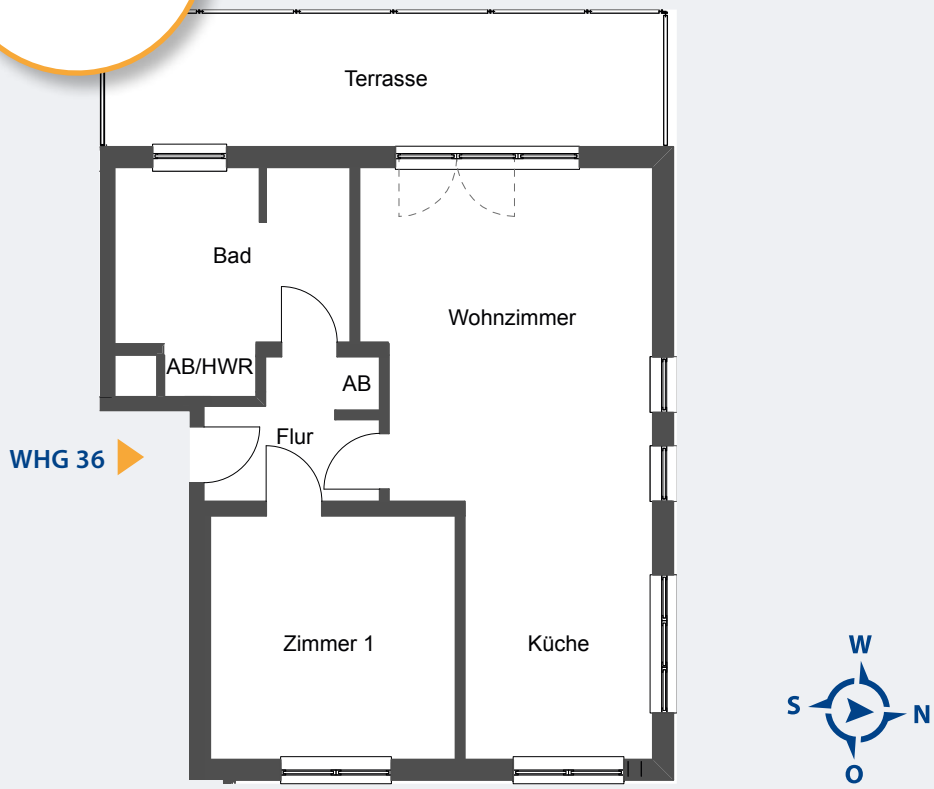
Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

LÜTJENMOOR 61

Dachgeschoss rechts

Straßenansicht

ENTWURF IN VORBEREITUNG



Wohnung Nr. 36, Dachgeschoss rechts

Zimmer 1	ca. 10,60 m²
Wohnzimmer und Küche	ca. 30,50 m²
Bad	ca. 8,10 m²
Flur mit Abstellraum	ca. 3,70 m²
Balkon (50 %)	ca. 7,50 m²
Gesamtfläche	**ca. 60,40 m²**

Lage des Objekts

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %.

DAS ANGEBOT
Vertragserklärung (notarielles Protokoll)

Urkundenrollen Nummer _____ /2020

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

1) Frau Sonja Lützkendorf, geb. am 5.6.1963 oder Herr Shawn Zimmermann, geb. am 1.6.1991 Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt – von Person bekannt – handelnd nicht für sich persönlich, sondern gem. Vollmacht vom 6.9.2019 UR-Nr. 2600/19 oder 30.9.2020 UR-Nr. 2866/2020 des amtierenden Notars für die Firma **NDG Norderstedt GmbH & Co. KG** mit Sitz in 22850 Norderstedt, Segeberger Chaussee 87 und eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Kiel unter HRA 9988 KI.

Die erste Ausfertigung dieser Vollmacht hat bei Beurkundung vorgelegen und wird dieser Urkunde in Fotokopie als Anlage beigefügt. Die wörtliche Übereinstimmung der Fotokopie mit der ersten Ausfertigung der Vollmacht wird hiermit beglaubigt.

Oder Herr Marco Pankonin, geb. am 16.8.1969 Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt – von Person bekannt – handelnd nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma NDG Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister unter HRB 19397 KI, Registergericht Kiel, mit der Anschrift Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt, und diese wiederum als persönlich haftende Gesellschafterin der Firma NDG Norderstedt GmbH & Co.KG, eingetragen im Handelsregister unter HRA 9988KI, Registergericht Kiel, mit der Anschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt.

Oder die persönlich bekannte Notarfachangestellte, Frau Manuela Behrendt, Dienstanschrift: Oher Weg 2 a, 21509 Glinde handelnd nicht für sich persönlich sondern als vollmachtloser Vertreter für die Firma NDG Norderstedt GmbH & Co.KG, mit der Anschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt mit dem Versprechen, sich zu bemühen, die Genehmigung in erforderlicher Form beizubringen.

1) *A _____ ,

wohnhaft in _____ ,

ausgewiesen durch _____ ,
von Person bekannt.

2) *A _____ ,

wohnhaft in _____ ,

ausgewiesen durch _____ ,
von Person bekannt.

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

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Vertragsentwurf mit sämtlichen Unterlagen, insbesondere auch sämtliche Anlagen, für den nachstehenden Vertrag zwei Wochen vor dem heutigen Termin, nämlich am _____ durch den beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt worden sind und sie sich mit dem Inhalt vertraut gemacht haben.

Die Erschienenen erklärten sodann:

Wir schließen folgenden

KAUFVERTRAG

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

§ 1 KAUFGEGENSTAND

Es verkauft die Vertretene zu 1. den im Wohnungsgrundbuch von Garstedt Blatt _____ verzeichneten Miteigentumsanteil von _____ /10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. _____ bezeichneten Wohnung nebst dem mit gleicher Nr. bezeichneten Abstellraum im Keller, – und _____ den im Teileigentumsgrundbuch von Garstedt Blatt _____ verzeichneten Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. _____ bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage nachstehend insgesamt als „Wohnungseigentum" bezeichnet –, belegen in 22850 Norderstedt, Aurikelstieg 124, 126, Lütjenmoor 59, 61, an d _____ Erschienene zu _____ , und zwar mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör in seinem gegenwärtigen Zustande.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand in Augenschein genommen.

Der Käufer kauft den Kaufgegenstand im gegenwärtigen Zustand. Ihm ist bekannt, dass nach Auszug des Mieters Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung anstehen könnten.

Sofern das Wohnungseigentum von mehreren Personen erworben wird, erwerben diese das Wohnungseigentum zu gleichen ideellen Bruchteilen.

Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.

Die Teilungserklärung vom 2.11.2020 nebst Ergänzung vom 26.11.2020 – UR.-Nr. 3220 und 3562/2020 des amtierenden Notars – ist dem Käufer in Kopie ausgehändigt worden.

Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt abzunehmen.

Dachausbau
Dem Käufer ist bekannt, dass der Verkäufer beabsichtigt, das Gebäude des Kaufgegenstandes sowie die Nachbargebäude um ein weiteres Staffelgeschoss aufzustocken und einen Außenfahrstuhl zu installieren. Die Abgeschlossenheit dieser Baumaßnahme wurde bereits vom zuständigen Bauamt zum Az: _____ bescheinigt. Die Anlegung der entsprechenden Wohnungsgrundbücher für die noch nicht erstellten Wohnungen ist ebenfalls bereits erfolgt, die entsprechenden Miteigentumsanteile ergeben sich aus der Teilungserklärung.

Der Umfang der anstehenden Ausbauarbeiten ergibt sich aus der Bezugsurkunde vom _____ UR.-Nr. _____ des amtierenden Notars. Eine Kopie dieser Urkunde wurde vorab an den Käufer übersandt, eine beglaubigte Abschrift lag bei Beurkundung vor. Der Käufer erklärt, ihm ist der Inhalt dieser Urkunde vollen Umfangs bekannt. Er verzichtet auf verlesen und beifügen zu diesem Vertrag.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Umsetzung des Bauvorhabens zur Einhaltung der in der Bezugsurkunde abgebildeten Baugenehmigung. Abweichungen von dieser dürfen nicht zu objektiv größeren negativen Folgen für die Gemeinschaft führen. Er verpflichtet sich zum Abschluss einer geeigneten ausreichenden Versicherung gegen alle durch den Ausbau verursachten Schäden am Gemeinschaftseigentum sowie Sondereigentum der anderen Miteigentümer. Alle Kosten des Ausbaus hat ausschließlich der ausbauende Verkäufer zu tragen.

Der Käufer erteilt unwiderruflich seine Zustimmung zu den o. a. Baumaßnahmen. Er verpflichtet sich, seine eventuellen Rechtsnachfolger ebenso an diese Zustimmung zu binden.

§ 2 KAUFPREIS UND FINANZIERUNG

1.
Der Kaufpreis beträgt _____ €
(in Worten: _____ €).

Hierbei entfallen _____ € auf das Grundstück und _____ € auf die Wohnung/Gebäude.

2.
Der Kaufpreis ist zur Zahlung bis spätestens _____ fällig, jedoch nicht vor Ablauf von sieben Bankarbeitstagen nach Zugang der Mitteilung des Notars beim Käufer zumindest in Textform, dass dem beurkundenden Notar sämtliche für die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen, jedoch mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, vorliegen und die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert ist.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Mieters, sofern erforderlich, vorliegt, oder aber dieses durch Fristablauf (2 Monate) erloschen ist.

3.
Der Kaufpreis ist wie folgt zu zahlen:

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

b) Der verbleibende Kaufpreisteil ist von dem Käufer an den Verkäufer
Kontoinhaber: NDG Norderstedt GmbH & Co. KG
IBAN DE 92 2305 1030 0511 0664 09 zu zahlen.
Damit ist der Kaufpreis beglichen.

Sollte der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt worden sein, so kommt der Käufer ohne Mahnung entsprechend den gesetzlichen Regelungen in Verzug. Die Höhe des Verzugszinses bestimmt sich nach § 288 BGB. Etwaige Verzugszinsen sind direkt an den Verkäufer zu zahlen, ohne dass die Vertragsabwicklung durch den Notar davon berührt wird.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken. Er erteilt dem Käufer Vollmacht – bei mehreren Käufern jedem einzeln – vollstreckbare Grundpfandrechte gem. § 800 ZPO am Vertragsobjekt in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistung zugunsten in der EU zugelassener Kreditinstitute zu bestellen, wenn in der Bestellungsurkunde folgendes vereinbart wird:

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

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

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

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

§ 3 AUFLASSUNGSVORMERKUNG

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

Der Notar wird angewiesen, den Eintragungsantrag der Eigentumsvormerkung umgehend beim Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen.

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

§ 4 ÜBERGABE

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

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

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

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

Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Mitteilung über die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ausgeübt werden.

Der Notar wird dem Mieter den Vertrag wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts zustellen lassen.

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

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

Die Beteiligten weisen den Notar an, den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung und der Finanzierungsgrundpfandrechte erst zu stellen, wenn die Mieter auf die Ausübung der Vorkaufsrechte verzichtet haben oder das Vorkaufsrecht innerhalb der Frist nicht ausgeübt wurde.

Dem Käufer ist weiter bekannt, dass die tatsächliche Größe des Kaufobjektes nach Neuberechnung der Wohnfläche nicht dem aktuellen Stand im Mietvertrag entspricht, sondern geringfügig größer ist, als im Mietvertrag ausgewiesen.

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

§ 5 VERRECHNUNGSTAG

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

§ 6 EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

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

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

Dem Käufer ist bekannt, dass das zu zahlende Wohngeld zzt. _____ € monatlich beträgt.

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

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

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

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

Der Käufer erteilt dem Verkäufer nachstehende unwiderrufliche Vollmacht:

Der Verkäufer darf die Teilungserklärung ändern, und zwar auch in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum und die Gemeinschaftsordnung, soweit das Sondereigentum des Käufers und die Rechte, die Bestandteil seines Sondereigentums sind, nicht beeinträchtigt werden, was dem Grundbuchamt nicht nachgewiesen werden braucht. Die Befugnis besteht solange fort, als der Verkäufer noch Eigentümer auch nur eines Wohnungs- und Teileigentums ist. Die Befugnis umfasst die Umwandlung von Wohn- in Teileigentum und umgekehrt sowie die Aufteilung von Eigentumseinheiten in mehrere Einheiten.

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

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

§ 7 GEFAHRENÜBERGANG

Mit dem Übergabetag geht auch die Gefahr des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über, wogegen ihm von diesem Tage an die Versicherungssummen zur Deckung zustehen. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für die ausreichende Höhe der Versicherungen

§ 8 GRUNDSTÜCKSPAPIERE

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

§ 9 LASTENFREIHEIT

Die Lieferung des Grundstückes erfolgt frei von Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs.

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

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

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

§ 10 SACHMÄNGELHAFTUNG

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

a) der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien;

b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte;

c) solcher Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen;

d) der Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

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

§ 11 KOSTEN

Sämtliche mit diesem Vertrage und seiner Ausführung verbundenen Kosten und Abgaben (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten etc.) trägt der Käufer.

Für die Löschung nicht übernommener Belastungen entstehende Notargebühren, Treuhandgebühren und Grundbuchkosten trägt der Verkäufer.

Die Kosten einer Genehmigung trägt die vertretene Partei.

§ 12 DURCHFÜHRUNGSAUFTRAG, NOTARHINWEISE

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

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

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

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

c) dass er das Wohnungsgrundbuch am _____ elektronisch eingesehen hat, eine Einsicht in das Baulastenverzeichnis jedoch nicht erfolgte

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

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

§ 13 AUFLASSUNG, ANTRÄGE, VOLLMACHTEN

Sodann erklärten die Erschienenen die Auflassung wie folgt:

1.
Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem im Wohnungsgrundbuch von Garstedt Blatt _____ verzeichneten Wohnungseigentum und das im Teileigentumsgrundbuch von Garstedt Blatt _____ verzeichnete Teileigentum auf den Käufer, bei mehreren Käufern gemäß dem in § 1 dieses Vertrages angegebenen Gemeinschaftsverhältnis, übergehen soll.

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der Auflassung erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist.

2.
Der Verkäufer beantragt ferner die Löschung der nicht in diesem Vertrag ausdrücklich übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs.

3.
Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit unwiderruflich, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Ermächtigung, dass jede der Bevollmächtigten allein handeln kann, die Notarfachangestellten

- Frau Manuela Behrendt,
- Frau Anna Butkereit,
- Herrn Rajko Erb,
- Frau Anna von Pluto-Prondzinski,
- Frau Ute Lubiewski,
- Frau Alena Wenck,
- Frau Brigitte Westphal,
- Frau Sahra Yaqobi,
  geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2,

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

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

4.
Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig sowie als GbR-Gesellschafter und unter Befreiung von § 181 BGB zur Abgabe und Empfang aller Erklärungen, die für die Durchführung des Vertrages erforderlich und dienlich sind, insbesondere zur Bestellung von Grundpfandrechten einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, ebenso zur Änderung und Ergänzung des Vertrages.

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

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

_____

Unterschrift Verkäufer

_____

Unterschrift Käufer

_____

Unterschrift Käufer

_____

Unterschrift Notar

TEILUNGSERKLÄRUNG
gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Urkundenrollen Nummer 3220/2020

Verhandelt zu Glinde am 2. November 2020.

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

Herr Marco Pankonin, geb. am 16.08.1969, Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt – von Person bekannt – handelnd nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma NDG Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister unter HRB 19397 KI, Registergericht Kiel, mit der Anschrift Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt, und diese wiederum als persönlich haftende Gesellschafterin der Firma NDG Norderstedt GmbH & Co.KG, eingetragen im Handelsregister unter HRA 9988KI, Registergericht Kiel, mit der Anschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt

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

Der Erschienen erklärte sodann:

TEIL I

§ 1 AUFTEILUNGSERKLÄRUNG

Die vertretene Gesellschaft, die NDG Norderstedt GmbH & Co. KG – nachstehend **„Eigentümer“** genannt – ist Eigentümer des im Grundbuch von Garstedt Blatt 148 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Garstedt, Flur 15, Flurstück 120/17, groß 4.691 m², belegen in Hamburg-Norderstedt-Garstedt, Lütjenmoor 59, 61, Aurikelstieg 124, 126.

Der Eigentümer teilt gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Eigentum an dem oben bezeichneten Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der nachfolgend aufgeführten, in der Anlage I. näher bezeichneten Weise derart auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude verbunden ist.
Bei der Beurkundung lagen Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung und des Aufteilungsplanes vom 9.9.2020 (Az.: 601.kc/ 311/ 20 der Stadt Norderstedt) vor.

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

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

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

Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch von Garstedt Blatt 148 und die Anlegung von Wohnungsgrundbuchblättern für jeden einzelnen Miteigentumsanteil.

§ 2 GEGENSTAND DES WOHNUNGSEIGENTUMS/ EIGENTUMSREGELUNG

1. Begriffsbestimmungen

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

b) Teileigentum:
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören. Jedes Sondereigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

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

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

Dazu gehören auch Außenfenster und Außentüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Balkone/Loggien. Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Antennenanlagen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört außerdem das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

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

2.
Gegenstand des Sondereigentums sind die Räume der in Anlage dieser Teilungserklärung bezeichneten Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs-/Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird; zum Sondereigentum gehören innerhalb einer jeden Wohnung insbesondere
a) der Fußbodenbelag oder der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
b) die nicht tragenden Zwischenwände,
c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
f) Wasserleitungen von Anschluss an die gemeinsame Steigeleitung an ohne Messeinrichtung,
g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung bzw. die gesamte Fußbodenheizung der jeweiligen Wohnung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung ohne Messeinrichtung,
j) der nutzbare Raum und Trittflächenbelag der Balkone und Loggien ohne die konstruktiven Bestandteile.

TEIL II

§ 3 GRUNDSATZ

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

UNTERGEMEINSCHAFT

Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

1.
a) Wohneinheiten in den Häusern Lütjenmoor 59, 61
b) Wohneinheiten in den Häusern Aurikelstieg 124, 126
c) Tiefgarage

2.
Für diese Untergemeinschaften gelten folgende Regelungen:

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

b) Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung über die Verteilung der Lasten und Kosten gelten für die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaft entsprechend soweit sie getrennt erfasst werden können. Es wird deshalb für jede Untergemeinschaft eine gesonderte Instandhaltungsrücklage gebildet.

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

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

§ 4 ÄNDERUNGEN

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

§ 5 GEBRAUCHSREGELUNG

1.
Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist die Hausordnung maßgebend.

2.
Die gewerbliche Nutzung der Wohnung kann von der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit untersagt werden, wenn von dieser eine Belästigung der Wohnungsinhaber festgestellt wird, oder aufgrund allgemein anerkannter Erfahrungen eine Belästigung zu befürchten ist.

3.
Bauliche Veränderungen an der Wohnung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird.

4.
Der Wohnungseigentümer kann unter Beachtung der jeweils geltenden Bestimmungen über Miet- und Wohnrecht die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäude ganz oder teilweise vermieten. Der Verwalter ist berechtigt, die Vermietung aus wichtigem Grunde zu untersagen.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Mieter oder die zu deren Hausstand gehörenden Personen eine beträchtliche Belastung für die Hausgemeinschaft darstellen. Diese Vereinbarung gilt nur schuldrechtlich. Ein Widerruf der Untersagung ist durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer möglich.

5.
In Haus Lütjenmoor 59, 61 befinden sich 20 Abstellräume im Keller und im Haus Aurikelstieg 124, 126 befinden sich ebenfalls 20 Abstellräume im Keller. Eine Zuordnung der Kellerräume erfolgt durch den Verwalter.

6.
Die Heizungsanlage im Hause Lütjenmoor 59, 61 versorgt auch das Haus Aurikelstieg 124, 126.
Die Kosten der Anlage und der Versorgungsleitungen bis zum Sondereigentum trägt die WEG nach MEA aller Einheiten, ohne die WEG Tiefgarage.

§ 6 INSTANDHALTUNG/INSTANDSETZUNG

1.
Die Instandhaltung u. die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ist vom Verwalter durchzuführen.

2.
Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten und zu setzen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

3.
Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht wird, die deren Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für diese tätig sind bzw. denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der im Sondereigentum befindlichen Räume überlassen hat.

4.
Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestaltung der Gebäude keine Änderungen vornehmen. Die Farbe des Außenanstrichs, der Holzteile, der Balkone mit Verkleidung sowie der Wohnungsein-gangstür muss einheitlich bleiben. Veränderungen gegenüber der vorherigen Gestaltung unterliegen einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft.

5.
Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum oder an dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Wenn Gefahr im Verzug ist, können die Wohnungseigentümer oder der Verwalter ohne vorherige gegenseitige Zustimmung die Schäden beheben lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind ihnen zu ersetzen soweit nicht die Wohnungseigentümer ihrerseits haften oder es sich um Schäden an ihrem Sondereigentum handelt.

6.
Für bauliche Veränderungen und Aufhebungen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des § 22 WEG.

7.
Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung, den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf notwendig werdende Arbeiten hin zu überprüfen.

8.
Die Kosten der Instandhaltungsetzung und Wartung der Aufzüge tragen die Eigentümer ab dem 1. Obergeschoss entsprechend ihrer Miteigentumsanteile, ausgenommen die WEG Tiefgarage.

9.
Die Kosten der Gartengestaltung tragen die Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile, ausgenommen die WEG Tiefgarage.

§ 7 WIEDERAUFBAU- UND WIEDERHERSTELLUNGSPFLICHT

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

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

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

§ 8 VERÄUßERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

1.
Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
Der Verwalter erhält hierfür zum jetzigen Zeitpunkt eine Aufwandsgebühr in Höhe von 100,00 € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, die inflationär angepasst werden kann.

Bei Erstverkäufen ist die Genehmigung des Verwalters nicht erforderlich.

2.
Die Zustimmung darf nur aus einem in der Person des Erwerbers oder einer zu seinem Hausstand gehörenden Person liegenden Grunde versagt werden. Das gilt insbesondere dann, wenn berechtigte Zweifel daran bestehen, dass
a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,
b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

3.
Stimmt der Verwalter nicht zu, so kann der Wohnungseigentümer, der die Absicht der Veräußerung hat, einen Beschluss mit 2/3 Mehrheit der Wohnungseigentümer herbeiführen.

4.
Bei einer Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerade Linie oder Verwandte bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie ist die Zustimmung nicht erforderlich.

5.
Bei einer Verwertung des Wohnungseigentums in einem Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahrens ist die Zustimmung des Verwalters bzw. der anderen Wohnungseigentümer nicht erforderlich.

6.
Der Anteil an dem gebildeten Verwaltungsvermögen ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. In dem Veräußerungs oder Verwertungsfall des Wohnungseigentums geht dieser Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschusspflicht auf den Erwerber über.

§ 9 ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

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

a) sich ein Miteigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb gehört, oder der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, einer erheblichen Belästigung der Wohnungseigentümer schuldig macht oder den Hausfrieden erheblich stört sowie wiederholt gegen die Hausordnung verstößt,

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

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

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

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

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

§ 10 MEHRHEIT VON BERECHTIGTEN AN EINEM WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

§ 11 WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

1.
Auf der Versammlung der Wohnungseigentümer wird über die gemeinsamen Angelegenheiten gesprochen, beraten und abgestimmt.

2.
Die Leitung der Versammlung obliegt dem Verwalter.

3.
Die Eigentümerversammlung ist schriftlich mit einer Frist von 14 Tagen, (2 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 Sonder- und Teileigentumseinheit hat Stimmrecht entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Bei Personengemeinschaften kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Wer Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen.

6.
Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

7.
Bei Abstimmung hat der Verwalter kein Stimmrecht, es sei denn, dass er zugleich Miteigentümer ist oder in Vollmacht gemäß Ziffer 8 handelt.

8.
Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine in Urschrift oder Ausfertigung vorzulegende und bei den Akten des Verwalters verbleibende Vollmachtsurkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch seinen Ehepartner, seinen Abkömmling, den Verwalter oder einen anderen Gemeinschafter in privatschriftlicher, sonst in notariell beglaubigter oder beurkundeter Form.

9.
Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 2 WEG, sind in ein mit laufender Seitenzahl zu versehenes Beschlussbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

10.
Beschlüsse nach § 23 Abs. WEG können nur vom Verwalter veranlasst und bei Mitwirkung aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer einstimmig gefasst werden. Ihr Entwurf ist den Wohnungseigentümern schriftlich zur Beschlussfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf ein kalendermäßig festzusetzenden, mindestens 10 Tage nach Absendung des Entwurfes fallenden Tag. In Einzelfällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärung entgegenzunehmen und ist verpflichtet, die

Beschlussmaßnahme allen Wohnungseigentümern mitzuteilen.

11.
Die Eigentümerversammlung ist wenigstens einmal im Jahr einzuberufen.

12.
Sämtliche nach der Gemeinschaftsordnung vom Verwalter erteilten Einwilligungen und/oder Versagungen – auch solche mit Auflagekönnen durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerschaft abgeändert werden.

§ 12 VERWALTUNGSBEIRAT

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

§ 13 ABRECHNUNG UND WIRTSCHAFTSPLAN

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

2.
Die Einzelabrechnungen erfolgen schriftlich. Wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach Absendung der Einzelabrechnung begründeter Widerspruch schriftlich eingelegt wird, gilt die Abrechnung als anerkannt. Etwaige Fehlbeträge sind unverzüglich abzudecken. Etwa zuviel gezahlte Beiträge werden den Wohnungseigentümern gutgebracht, bzw. ausgezahlt. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

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

§ 14 VERSICHERUNGEN

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

Eine Glasversicherung für die Verglasung der im Sondereigentumsbereich befindlichen Fenster und Türen soll jeder Wohnungseigentümerselbst abschließen.

2.
Die Versicherungsprämien sind Betriebskosten.

3.
Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

§ 15 KOSTEN UND LASTEN

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

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

Zur Ansammlung dieser Rücklage ist ein angemessener Jahresbeitrag je m^2 Wohnfläche in gleichen monatlichen Raten zu entrichten.

2.
Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten wie Wassergeld, Grundsteuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien und die übrigen sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Kosten tragen. Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt der Miteigentumsanteil als Berechnungsgrundlage. Soweit Lasten und Abgaben nur auf das Wohnungseigentum einzeln veranlasst werden, sind sie von dem jeweiligen Eigentümer direkt zu zahlen. Die Betriebskosten werden dem jeweiligen Stand der zu erwartenden Ausgaben angepasst.

3.
Die Verwaltungsgebühren werden nach der Zahl der Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze umgelegt.

4.
Die Kosten einer eventuellen Treppenhausreinigung werden nach dem Miteigentumsanteil berechnet.

§ 16 WOHNGELD

1.
Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Rechnungsjahr im Voraus vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen. Er bleibt verbindlich, bis die Eigentümergemeinschaft über einen abweichenden Plan für ein neues Rechnungsjahr Beschluss gefasst hat. der erste Wirtschaftsplan ist vom Verwalter nach billigem Ermessen aufzustellen. Er ist bis zur Verabschiedung eines ersten Wirtschaftsplanes durch die Eigentümerversammlung verbindlich.

2.
Die in § 15 aufgeführten Lasten und Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Rechnungsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

3.
Das Rechnungsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember desselben Jahres. Das erste Rechnungsjahr kann ein Rumpfrechnungsjahr sein, über das getrennt abgerechnet wird.

4.
Vor Verabschiedung des zweiten Wirtschaftsplanes durch die Wohnungs-Teileigentümer wird die Höhe der Vorausleistungen vom Verwalter im Verwaltervertrag auf Grund des ersten Wirtschaftsplanes festgesetzt.

§ 17 VERWALTER

1.
Mit Wirkung vom Eintragungstag ab wird die Firma NDG Hausverwaltung GmbH, Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt zum Verwalter bestellt und mit der Verwaltertätigkeit beauftragt. Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Bestellung und Auftrag gelten zunächst für drei Jahre ab Eröffnung der WEG durch Übergabe der ersten Wohnung.

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

§ 18 GRUNDBUCHANTRAG

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

§ 19 VERWALTUNG

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

2.
Dem Verwalter wird durch Beurkundung des Kaufvertrages eine entsprechende Vollmacht zur Ausübung seiner Tätigkeit erteilt. Zu den Aufgaben gehören insbesondere:

a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonst wie festgelegten Wohngelder und Umlagen einschließlich der Verwal-

tungsgebühren einzufordern und bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,
c) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
d) Anstellung eines Hausmeisters und Vergabe der Treppenhausreinigung sowie der Gartenpflege.
Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter bei Bedarf hierzu eine erforderliche Vollmacht zu erteilen.

3.
Das Entgelt des Verwalters wird im Verwaltervertrag festgelegt.

4.
Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters kann nur aus wichtigem Grunde erfolgen, insbesondere bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem schädigendem Verhalten des Verwalters.

5.
Während der vereinbarten Verwalterbestellung kann der Verwaltervertrag nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Im Übrigen gilt § 26 WEG.

6.
Dem Verwalter steht das Recht zu, jederzeit seine Tätigkeit zu kündigen, und zwar jeweils zum Schluss eines Kalenderjahres mit einer Frist von 6 Monaten. Zur Rechtswirksamkeit dieser Maßnahme genügt die Bekanntgabe an die Wohnungseigentümer.

7.
Bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in die Verwalterbestimmungen zu verpflichten.

8.
Die in dieser Urkunde namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgegebenen Erklärungen werden Inhalt des Beschlusses gemäß § 23 Absatz 3 WEG, dem der Unterzeichnende bzw. die unterzeichnenden Wohnungseigentümer durch Anerkennung und Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zustimmen.

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

§ 20 TEILNICHTIGKEITEN

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein oder werden, so gelten die übrigen Bestimmungen im Zweifel trotzdem. Die Teilungserklärung ist dann möglichst so auszulegen, dass der mit der nichtigen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird.

VOLLMACHT:

Der Erschienene erteilt hiermit den Notarfachangestellten

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

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

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

Als Geschäftswert wird der Wert mit 12.000.000,00 € angegeben.

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

M. Pankonin

Bowien, Notar L.S.

ANLAGE I

1) Miteigentumsanteil von 247/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Lütjenmoor 59), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 69,36 m²

2) Miteigenturnsanteil von 250/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Lütjenmoor 59), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,04 m²

3) Miteigentumsanteil von 251/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Lütjenmoor 59), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,45 m²

4) Miteigentumsanteil von 251/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Lütjenmoor 59), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,59 m²

5) Miteigentumsanteil von 253/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Lütjenmoor 59), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,96 m²

6) Miteigentumsanteil von 253/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Lütjenmoor 59), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,08 m²

7) Miteigentumsanteil von 253/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss links (Lütjenmoor 59), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,96 m²

8) Miteigentumsanteil von 253/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss rechts (Lütjenmoor 59), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,97 m²

9) Miteigentumsanteil von 248/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Lütjenmoor 61), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 69,76 m2

10) Miteigentumsanteil von 247/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Lütjenmoor 61), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 69,37 m²

11) Miteigentumsanteil von 253/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Lütjenmoor 61), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,90 m²

12) Miteigentumsanteil von 251/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Lütjenmoor 61), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,48 m²

13) Miteigentumsanteil von 254/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Lütjenmoor 61), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,22 m²

14) Miteigentumsanteil von 252/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Lütjenmoor 61), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,68 m²

15) Miteigentumsanteil von 252/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss links (Lütjenmoor 61), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,85 m²

16) Miteigentumsanteil von 252/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss rechts (Lütjenmoor 61), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,80 m²

17) Miteigentumsanteil von 251/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Aurikelstieg 126), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,56 m²

18) Miteigentumsanteil von 248/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Aurikelstieg 126), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 69,83 m²

19) Miteigentumsanteil von 254/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Aurikelstieg 126), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,32 m²

20) Miteigentumsanteil von 252/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Aurikelstieg 126), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,83 m²

21) Miteigentumsanteil von 256/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Aurikelstieg 126), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,98 m²

22) Miteigentumsanteil von 253/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Aurikelstieg 126), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,14 m²

23) Miteigentumsanteil von 255/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss links (Aurikelstieg 126), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,97 m²

24) Miteigentumsanteil von 253/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss rechts (Aurikelstieg 126), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,03 m²

25) Miteigentumsanteil von 251/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Aurikelstieg 124), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,48 m²

26) Miteigentumsanteil von 251/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Aurikelstieg 124), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 70,36 m²

27) Miteigentumsanteil von 253/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Aurikelstieg 124), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,02 m²

28) Miteigentumsanteil von 254/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Aurikelstieg 124), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,26 m²

29) Miteigentumsanteil von 255/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Aurikelstieg 124), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,46 m²

30) Miteigentumsanteil von 255/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Aurikelstieg 124), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,46 m²

31) Miteigentumsanteil von 255/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss links (Aurikelstieg 124), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,47 m²

32) Miteigentumsanteil von 256/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss rechts (Aurikelstieg 124), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Balkon, groß 71,86 m²

33) Miteigentumsanteil von 216/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links (Lütjenmoor 59), 2 Zimmer mit Küche, Bad-WC, Dachterrasse, groß 60,58 m²

34) Miteigentumsanteil von 206/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Lütjenmoor 59), 2 Zimmer mit Küche, Bad-WC, Dachterrasse, groß 57,70 m²

35) Miteigentumsanteil von 216/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links (Lütjenmoor 61), 2 Zimmer mit Küche, Bad-WC, Dachterrasse, groß 60,58 m^2

36) Miteigentumsanteil von 206/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Lütjenmoor 61), 2 Zimmer mit Küche, Bad-WC, Dachterrasse, groß 57,70 m^2

37) Miteigentumsanteil von 216/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links (Aurikelstieg 126), 2 Zimmer mit Küche, Bad-WC, Dachterrasse, groß 60,58 m^2

38) Miteigentumsanteil von 206/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Aurikelstieg 126), 2 Zimmer mit Küche, Bad-WC, Dachterrasse, groß 57,70 m^2

39) Miteigentumsanteil von 216/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links (Aurikelstieg 124), 2 Zimmer mit Küche, Bad-WC, Dachterrasse, groß 60,58 m^2

40) Miteigentumsanteil von 206/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Aurikelstieg 124), 2 Zimmer mit Küche, Bad-WC, Dachterrasse, groß 57,70 m^2

41) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

42) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

43) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

44) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

45) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

46) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

47) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

48) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

49) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

50) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

51) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

52) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

53) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

54) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

55) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

56) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 56 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

57) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

58) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

59) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

60) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

61) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 61 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

62) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 62 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

63) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

64) Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage

VERWALTUNGSVERTRAG
für Eigentumswohnungen

Die Wohnungseigentümergemeinschaft des Grundstücks

WEG Lütjenmoor 59, 61, Aurikelstieg 124, 126
in 22850 Norderstedt
(32 Wohneinheiten und 24 TG-Stellplätze)

(nachfolgend als „Wohnungseigentümergemeinschaft" genannt)

NDG Hausverwaltung GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

(nachfolgend als „Verwalter" genannt)

vereinbaren folgenden Vertrag:

1. BESTELLUNG

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

2. VERTRAGSDAUER

Das Verwaltungsverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ (für 3 Jahre).
Beiden Vertragsparteien wird ein außerordentliches Kündigungsrecht ohne Angaben von Gründen mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum _____ eingeräumt.

3. BEFUGNISSE DES VERWALTERS

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

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

1.
Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, soweit sie an die Wohnungseigentümergemeinschaft oder an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind bzw. Ihre Wirkung die Verwaltung der Wohnungseigentümeranlage berührt.

2.
Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf von Heizmaterial, Aufträge an Handwerker für Reparaturen, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sachschäden, Einstellung eines Hauswarts.

3.
Zahlungen von Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u. a. auch von einzelnen Wohnungseigentümern die Beträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben.

4.
Rechtsstreitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich für die Wohnungseigentümergemeinschaft durchzuführen, um Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft abzuwehren oder für sie geltend zu machen, auch im eigenen Namen für Rechnungen der Gemeinschaft.

Maßnahmen, deren Wert pro Maßnahme 2.500,00 € übersteigt, kann der Verwalter nur mit Zustimmung (Beschluss) der Gemeinschaft eingehen. Verpflich-

tungen oder Aufträge bis 2.500,00 € kann der Verwalter alleine entscheiden und erteilen.

4. PFLICHTEN DES VERWALTERS

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

1. die Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft auszuführen,

2. den laufenden Betrieb und Bestand der Wohnungseigentumsanlage zu erhalten,

3. die laufenden Wohngeldzahlungsforderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft einzuziehen, die Gelder der Wohnungseigentümergemeinschaft getrennt von seinem und dem Vermögen Dritter anzulegen sowie die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu erfüllen,

4. die Einnahmen und Ausgaben richtig und vollständig zu verbuchen sowie eine Jahresabrechnung zu erstellen und diese der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen und jährlich einen Wirtschaftsplan (Gesamt und Einzelwirtschaftsplan) zu erstellen der sich mittels Beschluss der Gemeinschaft auch unverändert ins Folgejahr übertragen lässt,

5. eine Versammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft mindestens einmal im Jahr und im Übrigen dann einzuberufen, wenn der Verwalter es für notwendig hält oder die Wohnungseigentümer gemäß Gesetzgebung den Verwalter hierzu schriftlich auffordern,

6. das Protokoll einer Wohnungseigentümerversammlung innerhalb von 3 Wochen nach dem Versammlungstermin zu erstellen und die Beschlusssammlung fristgemäß zu erstellen,

7. Die Zustimmung zum Verkauf einer Eigentumswohnung gemäß der gesetzlichen Bestimmungen zu erteilen, soweit diese gemäß Teilungserklärung der Gemeinschaft erforderlich ist,

8. die wichtigen Verwaltungsangelegenheiten dem Verwaltungsbeirat bekannt zu geben und mit ihm abzustimmen, wie etwa Aufstellung der Tagesordnung für Versammlungen, Vergabe von Reparaturen im größeren Umfang, Änderungen der Wohnungseigentumsanlage usw.,

9. die Verwaltungsunterlagen einschließlich der Buchungsbelege geordnet abzulegen sorgfältig entsprechend der handelsrechtlichen Vorschriften aufzubewahren und jedem Wohnungseigentümer Auskunft über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben, wenn ein Wohnungseigentümer den Verwalter zu diesem Zweck nach Terminabsprache in den üblichen Geschäftszeiten aufsucht,

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

5. PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

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

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

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

Die Wohnungseigentümergemeinschaft zahlt dem Verwalter:

- → 25,21 €/Monat x 32 Eigentumswohnungen/Einheiten gemäß Teilungserklärung für die allgemeine Verwaltung,
- → 5,00 €/Monat x 24 TG-Stellplätze/Einheiten gemäß Teilungserklärung für die allgemeine Verwaltung,
- → 300,00 € für die Durchführung einer außerordentlichen Versammlung, sofern der Verwalter mehr als eine Versammlung pro Jahr durchführt,

jeweils zzgl. der gesetzlichen MwSt.

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

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

Zustimmungsgebühr:
Der Veräußerer einer Eigentumswohnung zahlt dem Verwalter eine Zustimmungsgebühr in Höhe von 100,00 € zzgl. Mehrwertsteuer sofern dies in der Teilungserklärung gefordert wird. Darüber hinaus ist er verpflichtet, weitere durch die Veräußerung entstehende Kosten (Notar für die Zustimmung etc.) zu übernehmen. Es besteht die Möglichkeit über eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag für die Wohnung, diese Kosten an den Erwerber weiterzugeben.

Sonstige Kosten/Aufwand:
Der Verwalter ist berechtigt dem betroffenen Miteigentümer zusätzlich 5,00 € pauschal pro Mahnung im Falle von Wohngeldrückstanden in Rechnung zu stellen.

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

Für den Mehraufwand der Begleitung und Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder im Falle der Teilnahme an Anwalts- oder Gerichtsterminen ist die Verwaltung berechtigt, den Mehraufwand mit 60,00 € pro Stunde netto zusätzlich abzurechnen.

Instandhaltungs-/Instandsetzungs- und Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen:
Im Falle von Sanierungs- oder Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum, deren Umfang im Einzelfall 5.000,00 € brutto oder mehr Kostenaufwand verursachen, ist der Verwalter unabhängig von der Tätigkeit eines Ingenieurs/Architekten berechtigt, der Gemeinschaft 3 % der Bruttobausumme als Auslagenerstattung für Mehraufwand in Rechnung zu stellen.

6. ABWICKLUNG BEI BEENDIGUNG DES VERWALTUNGSVERTRAGES

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

Norderstedt, den _____

_____

_____

Unterschriften der Wohnungseigentümer oder Mitglieder des Verwaltungsbeirates

Norderstedt, den _____

_____

Unterschrift des Verwalters

VOLLMACHT

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Grundstücks

WEG Lütjenmoor 59, 61, Aurikelstieg 124, 126
in 22850 Norderstedt
(32 Wohneinheiten und 24 Stellplätze)

hat die

NDG Hausverwaltung GmbH

ermächtigt, als Verwalter im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Wohnungseigentümern der Gemeinschaft – und gegenüber sich selbst unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB die Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die (zur Ausführung der Miteigentumsordnung und der Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft sowie) zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind.

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

1. Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, soweit sie in die Wohnungseigentümergemeinschaft oder an allen Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind bzw. ihre Wirkung die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage berührt;

2. Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf von Heizmaterialien, Aufträge an Handwerker für Reparaturen, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sachschäden, Einstellung eines Hauswarts und Vermietung von Grundstücks- und Gebäudeteilen, die Beträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;

3. Zahlungen und Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u. a. auch von einzelnen Wohnungseigentümern die Beiträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;

4. Rechtsstreitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich für die Wohnungseigentümergemeinschaft durchzuführen, um Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft abzuwehren oder für sie geltend zu machen, auch in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinschaft

5. Maßnahmen, deren Wert pro Maßnahme 2.500,00 € übersteigt, kann der Verwalter nur mit Zustimmung (Beschluss) der Gemeinschaft eingehen. Verpflichtungen oder Aufträge bis 2.500,00 € kann der Verwalter alleine entscheiden und erteilen.

Norderstedt, den _____

_____

_____

Unterschriften der Wohnungseigentümer
oder Mitglieder des Verwaltungsbeirates

REFERENZEN
Auswahl unserer Projekte

ACHTERNFELDE – DER STANDORT NORDERSTEDT. JUNG UND DYNAMISCH.

Achternfelde 23, 25, 27
22850 Norderstedt

- → Bestandswohnungen zur langfristigen Vermietung bzw. Eigennutzung nach Teilung in Wohneigentum
- → Fertigstellung und Verkauf: 2020
- → Projektvolumen: 4,5 Millionen Euro

WOHNPARK REEKAMP – LEBEN IN HAMBURGS GRÜNEM NORDEN

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

- → Sanierung und Erweiterung eines aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnquartiers
- → 182 Wohnungen (3 Bauabschnitte)
- → Fertigstellung 1. Bauabschnitt: 2016
- → Projektvolumen: 45 Millionen Euro

ALSTERDORF LIVING – HANSEATISCH. MODERN. URBAN.

Alsterberg 18–20,
22335 Hamburg

- → Neubau zur langfristigen Vermietung bzw. Eigennutzung
- → 51 Wohnungen in 3 Baukörpern
- → Fertigstellung: 2018
- → Projektvolumen: 20 Millionen Euro

IMPRESSUM
Wir für Sie

NDG NORDERSTEDT GMBH & CO. KG

NDG Norderstedt GmbH & Co. KG
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

Telefon 040/94 36 36 24
Telefax 040/94 36 36 36

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

NDG GRUNDSTÜCKS & HAUSVERWALTUNG

VERWALTUNG:

NDG Hausverwaltung GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

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

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

Überreicht durch unseren Partner:

NDG
NORDERSTEDT
GMBH & CO. KG

NDG Norderstedt GmbH & Co. KG · Segeberger Chaussee 87 · 22850 Norderstedt
Telefon 040/94 36 36 24 · Telefax 040/94 36 36 36 · info@ndg-group.de · www.ndg-group.de