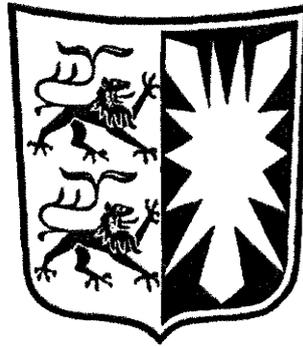


Akte: 2218/22

Bezugsurkunde, Bauvorhaben Bekkampsweg 15, Hamburg-Jenfeld
Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co KG



Verhandelt

zu Glinde

am

10.01.2023

Vor dem unterzeichneten Notar

Alexander T. Bowien

mit dem Amtssitz in

Glinde

erschien heute

Frau Sylwia Keller geb. Pernal, geb. am 06.08.1979

Geschäftsanschrift: Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

ausgewiesen durch: polnischen Reisepass

handelnd nicht für sich persönlich, sondern für:

die Firma **Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co KG**, eingetragen
im Handelsregister unter HRA 126610, Registergericht Hamburg, mit der An-
schrift: Lademannbogen 27, 22339 Hamburg gem. Vollmacht vom 29.11.2021 -
UR.Nr. 763/2021 des Notars David Blumberg-.

Die Vollmacht lag bei der Beurkundung in erster Ausfertigung vor und wird dieser Urkunde als Fotokopie beigelegt. Die Übereinstimmung der Fotokopie mit der Ausfertigung wird hiermit beglaubigt.

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

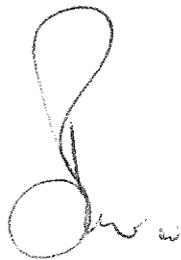
Die Erschienenen erklärten:

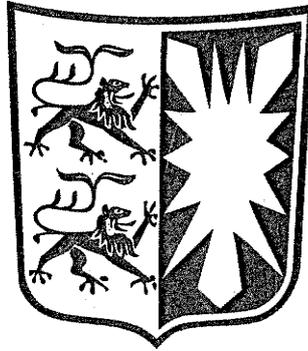
In den Kaufverträgen über das Bauvorhaben Bekkampsweg 15, Hamburg Jenfeld gilt, soweit in diesen Kaufverträgen auf diese Urkunde Bezug genommen wird, die dieser Bezugsurkunde als Anlage beigelegten Unterlagen, nämlich:

- a) Bau- und Leistungsbeschreibung vom 12.12.2022
- b) Baugenehmigung vom 03.06.2022
- c) Lageplan
- d) Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.09.2022
- e) Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.09.2022
- f) Flächen-/Raumberechnungen
- g) Verwaltervertrag

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

Sylvia Keller





Urkunde

des Notars

David Blumberg

in Kiel



Erste Ausfertigung

Nummer 763 der Urkundenrolle 2021



Verhandelt

zu Kiel am 29. November 2021

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
im Bezirke des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichtes

DAVID BLUMBERG

mit dem Amtssitz in Kiel

erschien heute:

der Kaufmann Piotr Jan Wirski, geb. am 17.03.1980
geschäftsansässig in 22339 Hamburg, Lademannbogen 27
von Person bekannt

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der **PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 159476, Geschäftsanschrift: 22339 Hamburg, Lademannbogen 27.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der amtierende Notar bescheinigt hiermit gemäß § 21 BNotO durch heutige Einsichtnahme in das beim Amtsgericht Hamburg geführte Handelsregister B 159476, dass der Erschienene zur alleinigen Geschäftsführung vertretungsberechtigt ist für die

PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
Lademannbogen 27, 22339 Hamburg.

Der amtierende Notar fragte den Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Diese Frage wurde verneint.

Sodann erklärte der Erschienene die nachstehende

Grundstücksvollmacht:

Die durch mich vertretene

**PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Hamburg, Lademannbogen 27**

bevollmächtigt hiermit

**Frau Sylwia Keller geb. Pernal,
geb. am 06.08.1979,
geschäftsansässig in 22339 Hamburg, Lademannbogen 27,**

folgende Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH sowie die Objektgesellschaften vorzunehmen; an denen die PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH beteiligt ist:

1. Kaufverträge (An- und Verkauf) bebauter und unbebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen und Teileigentum, einschließlich Tauschverträge, abzuschließen; dies betrifft auch Ergänzungen oder Zusatzvereinbarungen oder -erklärungen, die in einem tatsächlichen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Verhältnis mit dem vorgenannten Hauptgeschäft stehen.

2.

In den zu Ziffer 1. genannten Verträgen Vollmachten an Dritte (z.B. an den beurkundenden Notar, Angestellte des Notars usw.) zu erteilen zum Zwecke des grundbuchlichen Vollzuges des Vertrages einschließlich der Befreiung der Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB.

3.

Sämtliche sonstigen Bewilligungen und Anträge nach den Vorschriften der Grundbuchordnung abzugeben, und zwar auch, soweit die Erklärungen nicht in einem Zusammenhang mit den zu Ziffer 1. genannten Rechtsgeschäften stehen. Dies gilt insbesondere für Teilungserklärungen.

4.

Sämtliche Bewilligungen, Anträge und Erklärungen abzugeben, die für den Antrag der Rechtsänderung der Einigung bedürfen, insbesondere dingliche Rechte zu bestellen mit der Befugnis, den Inhalt der Verträge und der dinglichen Rechte zu vereinbaren und zu bestimmen. Dies betrifft auch Rechtsgeschäfte, die nicht in einem Zusammenhang mit den zu Ziffer 1. genannten Verträgen stehen.

5.

Eintragungen in das Baulastenbuch zu bewilligen und zu beantragen.

6.

Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB an die Angestellten des jeweils amtierenden Notars im Sinne von Ziffer 1. zu erteilen.

Von dieser Verhandlung ist eine Ausfertigung für die Bevollmächtigte zu erteilen. Weitere Ausfertigungen sind durch den beurkundenden Notar zu erteilen auf einseitige Anforderung der PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.

Der Besitz der auf die Bevollmächtigte lautenden Ausfertigung ist materiell-rechtliche Wirksamkeitsvoraussetzung der Vollmacht.

Der Wert dieser Vollmacht wird gemäß § 98 Abs. 3 GNotKG angegeben mit 1.500.000,00 EUR.

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen vom amtierenden Notar vorgelesen,
von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

gez. Wirski

(L.S.)

gez. D. Blumberg
Notar

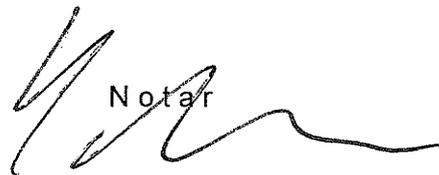
Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und diese Ausfertigung

**Frau Sylwia Keller geb. Pernal,
geb. am 06.08.1979,
geschäftsansässig in 22339 Hamburg, Lademannbogen 27,**

erfüllt.

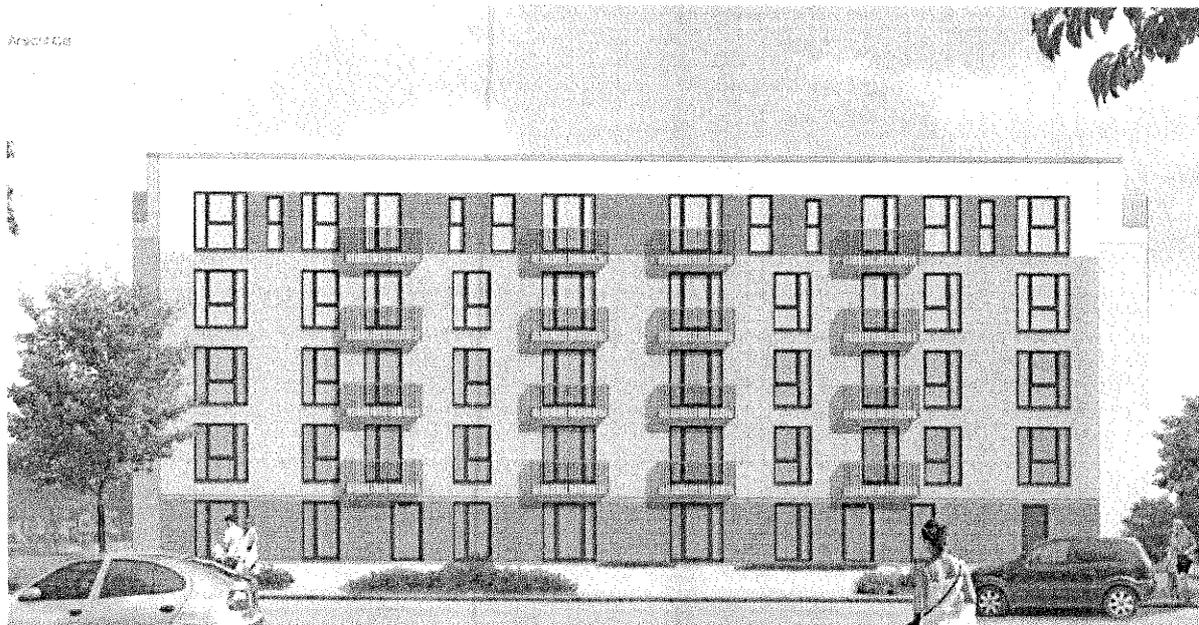
Dass diese Ausfertigung den Text der Urschrift vollständig und wortgetreu wiedergibt, wird hiermit beglaubigt.

K i e l, den 1. Dezember 2021


Notar

Bau- und Leistungsbeschreibung

Bau- und Leistungsbeschreibung zum Bauvorhaben Bekkampsweg 15+15a in 22045 Hamburg. Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten und 16 PKW-Stellplätzen



1. Allgemeine Beschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt die Lieferungs- und Leistungspflicht des Verkäufers und ist Grundlage für den Kaufvertrag.

In den Planunterlagen und Visualisierungen aus Prospekten oder Anzeigen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen, Markisen etc. dienen nur der Veranschaulichung der Gestaltungsmöglichkeiten der Käufer und sind, sofern in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich anders erwähnt, nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfangs.

Die Verkaufspläne dienen der Visualisierung/Konkretisierung von Lage und Zuschnitt der Wohnung. Sie begründen keine über den hier beschriebenen Baustandard hinausgehenden Leistungspflichten des Verkäufers.

2. Das Bauvorhaben

2.1. Allgemein – Objektkonzeption

Der `Bekkampsweg` ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße und liegt im grünen und belebten Stadtteil Hamburg-Jenfeld. Eine Bushaltestelle mit Busverbindungen nach Wandsbek und nach Rahlstedt befindet sich quasi vor der Haustür. Die A 24 ist über die Anschlussstelle HH-Jenfeld schnell zu erreichen und über die Rodigallee ist man schnell in Richtung Hamburger Innenstadt unterwegs. Das Einkaufszentrum Jenfeld ist zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Apotheken. Auch Grün- und Parkanlagen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage, abseits vom Straßenverkehr.

Auf dem Grundstück Bekkampsweg 15 entsteht ab dem dritten Quartal 2022 ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus wird über eine Einfahrt vom Bekkampsweg zu erreichen sein. Vor dem Haus befinden sich 16 Kfz-Stellplätze. Eine Spielfläche für Kinder befindet sich im Hinterhof. Es wird geplant, das Nachbargrundstück Bekkampsweg 9+13 in Zukunft zu bebauen. Es soll über eine gemeinsame Zufahrt von Bekkampsweg 15 zu erreichen sein. Die Spielfläche hinter dem Haus Bekkampsweg 15+15a soll auch für das geplante Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

Das Haus Bekkampsweg 15+15a ist mit zwei separaten Hauseingängen, mit zwei Treppenhäuser und Aufzügen geplant. Das Mehrfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss, 1., 2., 3.Obergeschoss und einem Staffelgeschoss. Das Haus ist nicht unterkellert.

Die Außenwände werden in massiver Bauweise errichtet. Die Treppenhäuser werden durch öffentbare Fenster natürlich belichtet und belüftet.

Die 2 bis 5 Zimmer großen Wohnungen werden eingeschossig mit Abstellflächen, einer offenen Küche und Badezimmer mit einer Dusche und/oder Badewanne gebaut und verfügen mindestens über einen Balkon oder eine ebenerdige Terrasse oder eine Dachterrasse.

Der Hausanschlussraum befindet im nördlichen Teil des Gebäudes und erhält einen separaten Eingang. Hier befindet sich auch ein Elektroanschlussraum mit Zähleranlage für das ganze Haus. Östlich des Hauses befindet sich ein Platz für Müllcontainer mit Müllcontainerboxen sowie ein mit Gründach überdachter Fahrradabstellraum.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind für Kinderspielfläche, Rasenfläche und Begrünungen/Bepflanzungen vorgesehen. Die einzelnen Bereiche der Außenanlagen werden im Zuge der fortgeführten Planung bestimmt und ggf. zu den bestehenden Bäumen etc. mit heimischen Gehölzen ergänzt.

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften der EnEV entsprechend der Anforderungen in Anlehnung an das Standard KfW 55, den anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen DIN-Normen zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung, sowie den Auflagen der Baugenehmigung bzw. behördlicher Vorgaben. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber begründet keinen Rechtsanspruch.

2.2. Schallschutz

Beim Schallschutz gelten die Anforderungen des Schallschutzes gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, auch wenn sich mit der vorgesehenen Bauweise höhere Schalldämmwerte erreichen lassen. Es wird angestrebt, die Mindestanforderungen an den Schallschutz zu übertreffen, ohne dass dies verbindlich zugesagt wird.

2.3. Schallschutz innerhalb der Wohneinheiten

Innerhalb der Wohneinheiten vereinbaren Verkäufer und Käufer keine bestimmten Anforderungen an den Schallschutz, so dass z.B. Geräusche aus den Nachbarräumen innerhalb einer Wohneinheit vernehmbar sind.

2.4. Erschließung

Das Grundstück erreicht man von dem Bekkampsweg aus, wo sich die Zuwegung und Zufahrt befinden. Diese stellen den Anschluss an die „öffentliche Verkehrsfläche“ dar. Das Objekt wird voll erschlossen. Alle Kosten der erstmaligen Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten. Es werden sämtliche Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser sowie Telekommunikationsanschluss (Telefon-/Internetanschluss nach örtlichen Möglichkeiten ggf. nach Wahl des Verkäufers, ohne Verpflichtung des Verkäufers zum Glasfaseranschluss, geplanter Vertrag mit Willy.Tel) an die öffentlichen Versorgungsleitungen hergestellt.

2.5. Planungsleistungen

Sämtliche Kosten für die Planung der Gebäude sind im Kaufpreis enthalten. Hierzu gehören unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Statik, Wärmeschutznachweise, Baugrunduntersuchung, Vermessungsleistungen (nur bis zur Übergabe), sowie Baugenehmigungsgebühren und erforderlichen Abnahmen. Ausgenommen hiervon sind sämtliche Änderungswünsche des Käufers, die einen zusätzlichen Planungsaufwand erfordern. Die Einmessung der Gebäude erfolgt nach den katasteramtlichen Vorgaben.

3. Rohbau und Ausbau

3.1. Baustelleneinrichtung, Abbruch- und Erdarbeiten

Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück wird abgerissen und entsorgt. Baustelleneinrichtung, Freiräumen des Grundstückes sowie Verlegung und Einbau aller Leitungen und Schächte und der erforderliche Bodenaustausch sowie Bodenverdichtung gem. Baugrunduntersuchung sind Bestandteil des Leistungsumfangs.

3.2. Entwässerungs- / Kanalarbeiten

Die Erstellung der Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Entwässerungsplanung und dem behördlich genehmigten Entwässerungsgesuch mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und ggf. befestigten Stellplätzen wird ebenfalls in das öffentliche Kanalnetz geleitet.

3.3. Gründung

Das Gebäude erhält eine Flachgründung entsprechend den vorhandenen Bodenverhältnissen, dem Baugrundgutachten und der statischen Berechnung.

3.4. Maurer- und Betonarbeiten

Die Gründung erfolgt als Flachgründung mittels einer den statischen Erfordernissen entsprechenden Sohlplatte aus Stahlbeton in der erforderlichen Güteklasse auf Wärmedämmung und Trennlage. Unter der Wärmedämmung wird, soweit erforderlich, eine ca. 10cm starke Kiesschicht eingebracht. Ein Fundamentanker aus Bandstahl wird nach VDE-Vorschrift umlaufend der Sohlplatte eingebaut und mit Anschlussfahne im Hausanschlussraum versehen.

Die tragenden und aussteifenden Außen- und Innenwände werden aus Kalksandstein oder aus Stahlbeton nach statischen Vorgaben erstellt. Nichttragende Innenwände werden als Metallständerwerk mit doppellagiger Gipskartonbeplankung in Trockenbauweise erstellt.

Stahlbetondecken (inkl. Decken über Staffelgeschoss/Dachdecken) werden als Halbfertigteilstahlbetonplatten inkl. Aufbeton gemäß statischer Berechnung erstellt.

Die Aufzugschachtwände werden gem. statischen Erfordernissen aus Stahlbeton erstellt.

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden als Stahlbetonfertigteile mit schallentkoppelter Auflagerung und Trennung zu angrenzenden Wänden hergestellt und eingebaut. Unter- sowie sichtbaren Stirnseiten werden ggf. gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

Die Balkone werden ein- ggf. mehrteilig als vorgehängte Betonfertigteile mit thermischer Trennung (Schöck Isokorb o.glw. gem. Statik) mit einachsigen Gefälle zur Entwässerungsrinne sowie mit der Entwässerungsrinne mit Gefälle zum Bodenablauf erstellt und eingebaut. Die Stirnseiten sowie die Oberfläche mit Gefälle bleibt schalungsglatt in unbehandelter Betonoptik. Die Entwässerung der Balkone erfolgt mit einem einbetonierten Bodenablauf und wird an die Regenwasserleitung angeschlossen. Die Fuge der mehrteiligen Balkone an der Westseite wird mit Kunststoff o.glw. abgedichtet. Die Balkone erhalten einen Balkonbelag aus WPC auf Stelzlagerunterkonstruktion.

3.5. Dächer, Flachdächer, Terrassen

Das Hauptdach sowie das Dach des Fahrradraumes werden als Gründach mit extensiver Begrünung ausgeführt. Auf dem Hauptdach werden Photovoltaik Paneele zur Stromgewinnung montiert, um den eigenen Energieverbrauch des Hauses zu minimieren. Die Dachterrassen werden als Flachdachkonstruktionen ausgeführt und werden mit einer Dampfbremse aus Bitumenschweißbahn, Wärmedämmung sowie mehrlagiger Bitumenschweißabdichtung oder Kunststoffdachabdichtung versehen. Die Dachterrassen erhalten eine Bautenschutzmatte und Terrassenbelag aus WPC-Dielen (Wood Plastic Composites). WPC-Dielen sind pflegeleicht und gegen Feuchtigkeit resistent. Sie müssen nicht geölt, lasiert oder angestrichen werden. Die Terrassen im EG erhalten einen Belag aus Terrassenplatten aus Beton.

Die Entwässerung der Flachdächer sowie Dachterrassenflächen erfolgt über Attika- Direktabläufe ggf. mit einem integrierten Notüberlauf. Die Regenwasserableitung erfolgt mittels Regenfallrohrsystem.

Sämtliche Dach- und Dachterrassenabschlüsse und Attiken werden mit einer Blechabdeckung ggf. mit einem Randabschlussprofil aus Aluminium in Farbton nach Wahl des Verkäufers versehen.

3.6. Fenster, Haustüren und Fassaden

Die Fenster werden als Kunststofffenster ausgeführt. Farbe außen anthrazit/grau und innen weiß, mit dreifacher Isolierverglasung gem. energetischem Nachweis. Als Beschläge kommen Einhand Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge zur Ausführung. Die Wohnungsfenster, die direkt von der Geländeebene, die ohne Leiter oder ohne Steighilfe erreicht werden können, werden einbruchhemmend in Anlehnung an die Klasse RC 2-N mit VSG- ggf. ESG- Verglasung ausgeführt. Die Terrassenfenster der WE 17 und 20 erhalten abschließbare Beschläge.

Sämtliche Wohnungsfenster erhalten außen Raffstore in Farbe der Fensterrahmen außen, mit elektromotorischem Antrieb. Bei den Fenstern, die als 2. Rettungsweg dienen, werden die Raffstore mit einem Akku oder einer manuellen Notöffnungsmöglichkeit z. B. Handkurbel ausgestattet.

Bei den ebenerdigen Terrassen und Dachterrassen werden bodentiefe Fenster (mit einer kleinen Schwelle) eingebaut. Um keine hohe Schwelle zu erhalten, wird dort und ebenfalls an den Hauseingängen die Höhe der Abdichtung von 15 cm auf bis zu 5 cm unterschritten und ein Gitterrost bzw. eine Rinne mit Gitterrost angeordnet.

Die baurechtlich geforderten barrierefreien Terrassentüren bzw. Balkontüren stellen auf Grund der konstruktiven Erfordernisse einen Schwachpunkt mit erhöhter Gefahr für das Eindringen von Wind, Wasser und Tauwasser dar. Es kann keine Gewährleistung für die Dichtigkeit übernommen werden. Abweichend der gültigen DIN- Normen und der Dachdeckerrichtlinie ist eine Abdichtung bis zu erforderlichen Höhen bei barrierefreien Ausgängen nicht ausführbar. Die barrierefreien Ausgänge/Übergänge können eine Schwelle bis zur max. 2 cm erhalten.

Konstruktionsbedingt können bei den Dachterrassen- und Balkontüren Schwellen bzw. Höhenunterschiede auftreten.

Die Treppenhaustüren sind aus wärmegeprägten Metallprofilen, innen und außen in Farbton nach Wahl des Verkäufers vorgesehen. Die Haustüren werden mit einem Schloss, E-Öffner, Obentürschließer, Drückergarnitur innenseitig und Griffstange aus Edelstahl außenseitig ausgeführt. Die hofseitigen Haustüren verfügen über beidseitigen Türdrücker.

Zur Entrauchung des Treppenhauses werden die Treppenhausfenster eingebaut (gem. dem Brandschutzkonzept). Im Haus 15 wird ein Dachausstieg eingebaut.

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt und erhält an der Ostseite Klinkerriemchen; im EG und STG-Bereich farblich abgesetzt. An den Giebelseiten sowie restlichen Ost- und Westseiten werden die Flächen mit Putz verkleidet. An der Westseite werden EG und STG (auch an Teilen der Giebelseiten im STG) mit Klinkerriemchen versehen. Dimensionierung der Wärmedämmung erfolgt entsprechend dem Energieeinsparnachweis nach EnEV. Die Farbe der Riemchen nach Wahl des Verkäufers. Die Südseite der Putzfassade wird wegen geplanter Nachbarbebauung (Bekkampsweg 9+13) nur temporär thermisch geschlossen. Nach der Fertigstellung der Nachbarbebauung wird diese Fassadenseite endgültig fertiggestellt.

3.7. Metallbau- und Schlosserarbeiten

Die Balkone und Dachterrassen erhalten eine Absturzsicherung in Form eines feuerverzinkten und im Farbton nach Wahl des Verkäufers Stahlgeländers.

Die Absturzsicherungen im Treppenhaus werden als Stahlgeländer mit Handlauf ausgeführt und in Farbton nach Wahl des Verkäufers lackiert.

Die Sichtschutzwände auf den Terrassen und Balkonen (nicht überall, Lage gem. Planung) werden aus feuerverzinkten und in Farbton nach Wahl des Verkäufers Profilen mit einer Füllung aus satiniertem Glas hergestellt.

Sofern notwendig werden die Absturzsicherungen in den Außenanlagen ebenfalls in Form eines feuerverzinktes und in Farbton nach Wahl des Verkäufers pulverbeschichtetes Stahlgeländers ausgeführt.

3.8. Innen-/Außenfensterbänke

Innenfensterbänke werden aus einem hellen Kunststein (nach Wahl des Verkäufers) mit einer Materialstärke von ca. 2cm ausgeführt. Außenfensterbänke werden aus pulverbeschichtetem Aluminium im Farbton der Fenster (außen) ausgeführt. An den Balkonfenstern werden die Fensterbänke aus rutschhemmendem eloxiertem Aluminiumblech montiert.

3.9. Innenputz

Die Beton- und Mauerwerkswände in den Wohnungen und in den Treppenhäusern werden raumseitig mit Gipsputz geputzt und ggf. gespachtelt in der Oberflächenqualität Q2.

Die Stahlbetondecken in den Wohnungen und Treppenhäusern werden geputzt oder gespachtelt in der Oberflächenqualität Q2.

Die Wände in den Technikräumen erhalten einen Fugenglattstrich, keinen Verputz.

3.10. Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Innenwände, Vorwände, Schacht- und Installationswände und Abkofferungen werden in Trockenbauweise als raumseitig zweilagig beplanktes Metallständerwerk erstellt. Sämtlichen Trockenbauverkleidungen werden in Gipskartonleichtbauweise erstellt. Die Plattenstöße sowie Fugen werden in der Oberflächenqualität Q2 gespachtelt. Risse zu angrenzenden Massivbauteilen sind bis zu einer Breite von 0,2 mm zulässig. In den Wohneinheiten in Fluren, Dielen, Abstellräumen und Bädern, ggf. teilweise auch in den Zimmern werden nach Bedarf zum Abdecken der Installationen Trockenbauverkleidungen in Form einer abgehängten Decke installiert.

3.11. Estrich

Sämtliche Räume in den Wohneinheiten erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung unter Einhaltung der Wärme- und Schallschutzanforderungen.

3.12. Boden-/Wand-/Deckenbeläge

3.12.1. Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Treppenläufe und Podeste sowie Flure in den Treppenhäusern erhalten einen Natursteinbelag nach Wahl des Verkäufers.

Die Bodenbeläge der Bäder, Duscbäder, WCs sowie Abstellräume mit einem Waschmaschinenanschluss werden als Bodenfliesen aus Feinsteinzeug im Format ca. 30x60cm oder 60x60cm ausgeführt, mit Sockelleisten bei nicht gefliesten Wänden. Die Bodenfliesen werden im Halbverband verlegt. Fugenverlauf wird vom Verkäufer ausgewählt. Ein Verlegemuster wird vom Verkäufer nicht erstellt und nicht geliefert.

Die Vorwände bei WCs und Waschtischen sowie der Badewannenbereich werden bis ca. 1,20m vom OKFF ggf. inkl. Ablage, die Duscbereiche bis ca. 2,40m vom OKFF gefliest. Die Wandfliesen werden aus Feinsteinzeug im Format ca. 30x60cm oder 60x60cm ausgeführt. Die Wandfliesen werden im Kreuzfugenverband verlegt. Fugenverlauf wird vom Verkäufer ausgewählt. Ein Verlegemuster wird vom Verkäufer nicht erstellt und nicht geliefert.

Es besteht die Möglichkeit die Fliesen nach Wahl des Käufers zu verlegen.

Der Materialverrechnungspreis für die Fliesen beträgt 25,- €/qm zzgl. Sockel und Kantenschutzprofile, inklusive Mehrwertsteuer. Die Beschaffung des Fliesenmaterials bis zu einem Einheitspreis brutto 25,- €/m² erfolgt kostenneutral. Bei der Auswahl der Bodenfliesen soll auf die Rutschfestigkeit geachtet werden (empfohlen R10B).

Bei Fliesen mit anderen Formaten als 30x60cm oder 60x60cm können Mehrkosten für die Verlegung entstehen.

Siehe hierfür auch Pkt. 9 dieser Baubeschreibung.

3.12.2. Sonstige Bodenbeläge

Alle Räume mit Ausnahme der Bäder, Duscbäder, WCs sowie Abstellräumen mit dem WM-Anschluss erhalten Parkett als Bodenbelag, nach Wahl des Verkäufers, einschl. weiße Sockelleiste (ca. 18x80mm weiß lack., oder gleichwertig).

Es besteht die Möglichkeit die Bodenbeläge nach Wahl des Käufers zu verlegen. Ein entsprechender Wunsch des Käufers muss dem Verkäufer rechtzeitig vor der Verlegung des Estrichs zugehen.

Der Materialverrechnungspreis der Bodendielen beträgt 32,- €/qm, inklusive Mehrwertsteuer. Die Beschaffung des Bodenbelagsmaterials bis zu Einheitspreis brutto 32,- €/m² erfolgt kostenneutral. Bei Wahl anderer Materialien als Parkett können Mehrkosten für die Verlegung und Untergrundvorbereitung entstehen. Für das vom Käufer ausgesuchte Material, wird keine Haftung/Gewährleistung übernommen.

Siehe hierfür auch Pkt. 9 dieser Baubeschreibung.

3.12.3. Malerarbeiten

Sämtliche nicht gefliesten Wände sowie Decken werden mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen. In den Treppenhäusern werden die Wände auf einer Höhe von 1,20 m vom OKFF mit einer Schutzschicht in Farbton nach Wahl des Verkäufers versehen.

3.13. Wohnungseingangstüren, Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspantürblatt in Farbe dunkelgrau im Treppenhaus und weiß in der Wohnung lackiert oder beschichtet, mit einer Umfassungszarge aus Stahl und mit einem Türdrücker von innen und Knauf von außen in Edelstahloptik ausgeführt. Die Türen werden mit Spion und Obentürschließer ausgestattet.

Die Innentüren werden als Röhrenspantürblatt mit einer Umfassungszarge aus Holzwerkstoff, weiß lackiert oder beschichtet und mit Türdrücker beidseitig und einem BB-Schloss in Edelstahloptik ausgeführt. Die Türblatthöhe beträgt ca. 2,10 m ab OKFF.

Die Innentüren werden zur Gewährleistung der Luftzirkulation mit einem Unterschnitt von ca. 1,5cm vorgesehen oder mit Überströmdichtungen ausgestattet.

3.14. Aufzugsanlage

In beiden Treppenhäusern wird jeweils eine Aufzugsanlage als triebwerksraumloser Seilaufzug von der Fa. Thyssen Krupp Serie synergy 100 o.glw. geliefert und montiert. Die Ausstattung der Aufzugsanlage besteht aus dem Kabinenportal und den Kabinentüren und Kabinenwände in Edelstahl. Die Kabinendecke wird beschichtet in Farbton ähnlich RAL 9010 mit LED-Flächenpaneel ausgeführt. Das Bedientableau und ein halbhoher Spiegel runden die Ausstattung ab. Der Boden wird als homogener Akustik Bodenbelag aus HD-PVC in einer dunklen Farbe ausgeführt. Die Schachttür wird treppenhauseitig in Edelstahl ausgeführt.

Der Aufzug wird mit einem Funk-Modul ausgestattet und an ein Notrufsystem angeschlossen (verlangt eines gesonderten Vertrages von der WEG). Die einmaligen Anschlusskosten werden von dem Verkäufer übernommen. Die Betriebskosten ab der Übergabe sind vom Käufer zu tragen. Der Verkäufer/Aufzugsbauer liefert ein Wartungsangebot, das von der WEG direkt abgeschlossen werden muss. Die Anlage ist nach Herstellerangaben zu warten. Im Falle, dass die Anlage nicht gewartet wird, verkürzt sich die Gewährleistungsdauer des Verkäufers für die wartungsbedürftigen Teile der Aufzugsanlage auf 2 Jahre.

4. Technischer Ausbau

4.1. Heizung

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Anlage mit Luft-Wasser-Wärme-Pumpen mit Außengeräten und Speichern in der Technikzentrale. Die Stromerzeugung wird über eine Photovoltaik-Anlage unterstützt. Die Beheizung der Räume erfolgt über Fußbodenheizung mit Rohrleitungen aus Kunststoff (ggf. als Verbundrohr). Die Raumtemperaturen werden über die Raumthermostate reguliert. Ausnahmen sind Flure, Dielen und Abstellräume;

diese werden durch die Umgebungswärme und Zuleitungen aus/zu den Heizkreisverteilern erwärmt.

In den Bädern wird jeweils ein Elektro-Badheizkörper als Handtuchrockner installiert. Verbrauchserfassung erfolgt wohnungsweise mit Wärmemengenzählern in der jeweiligen Wohnung auf Mietbasis.

4.2. Sanitärinstallation

Die Trassierung/Verteilung erfolgt in Schächten, innerhalb der Installationswände, ggf. in Abhangdecken oder auf der Rohdecke. Die Warmwasserinstallation wird mit einer Zirkulationsleitung ausgestattet.

Die Ausstattung der Bäder, Duschbäder, WC´s erfolgt nach Grundrissplanung wie folgt (oder in gleichwertiger Art und Güte). Es stehen drei Ausstattungsvarianten zur Auswahl. Die Varianten sind nicht kombinierbar und nur im Paket erhältlich. Bebilderung auf Nachfrage.

4.2.1. Klassische Linie

Die Klassische Linie der Badausstattung überzeugt mit einer zeitlosen Eleganz. Es wird ein unterbaufähiger Keramik Waschtisch von Geberit Acanto (oder glw.) in Maße ca. 650 x 480mm, weiß, mit Überlauf eingebaut. Dazu ein verchromter Waschtischeinhebelmischer von Kludi Zenta XL (oder glw.) mit Ablaufgarnitur. Der halbrunde, spülrandlose, weiße Wandtiefspülklosett von Geberit Acanto (oder glw.), mit einem überlappenden Deckel und einer Geberit Sigma Betätigungsplatte für zwei Mengenspülung in Weiß betonen die klassische Linie. Es wird eine geflieste, bodentiefe Dusche von Geberit Clean Line 20 (oder glw.) mit einer ablängbaren Rinne aus Edelstahl eingebaut. An der Duschwand wird ein Duschsystem Euphoria mit Thermostatbatterie mit einer Regendusche und einer umstellbaren (3-strahlig) Handbrause von Grohe (oder glw.) montiert. In denjenigen Wohnungen, in denen Badewanne geplant ist, wird eine Stahl-Emaile-Badewanne mit einem mittigen Ablauf in Maße ca. 1800 x 750 mm, in Weiß, von Kaldewei Classic Duo montiert. Dazu eine Sanibel 3001/4001 Aufputz Thermostat-Bade-Batterie mit einer 3-strahligen Handbrause von Scalido (oder glw.). Das Bild rundet ein elektrischer Badheizkörper (Handtuchrockner) von Sanibel 1001(oder glw.) in Maße ca. 1300x600mm in Weiß ab.

4.2.2. Komfort Linie

Die Komfort Linie zeichnen geschmackvolle Details aus. Ein unterbaufähiger Waschtisch von Duravit (oder glw.) in Weiß Hochglanz in Maße ca. 650 x480 mm mit Überlauf dazu eine verchromte Einhebelwaschtisch-Batterie von AKTIV 4YOU 2.0 mit Ablaufgarnitur. Im gleichen Stil wie der spülrandlose, weiße Wandtiefspülklosett von Duravit (oder glw.) in Weiß Hochglanz mit einem Softclose-Deckel, sowie eine von Trend 4You (oder glw.) WC-Betätigungsplatte für Zweimengentechnik aus Kunststoff, weiß eingebaut. Es wird eine geflieste, bodentiefe Dusche von Geberit Clean Line 20 (oder glw.) mit einer ablängbaren Rinne aus Edelstahl eingebaut. An der Duschwand wird eine verchromte Showerpipe (Regendusche) mit Aufputz-Thermostatbatterie und einem dreistrahligen Brausekopf Select-Taste von Sanibel 5001 (oder glw.) angebracht. In denjenigen Wohnungen, in denen Badewanne geplant ist, wird eine Stahl-Emaile-Badewanne mit einem mittigen Ablauf in Maße ca. 1800 x 800 mm, in Weiß, von Scalido Duo mit einer verchromten Aufputz Thermostat-Badebatterie und einer dreistrahligen Handbrause mit Drucktaste von Sanibel 5001 (oder glw.) vorgesehen. Das Bild rundet ein elektrischer Badheizkörper (Handtuchrockner) von Sanibel 1001(oder glw.) in Maße ca. 1300x600mm in Weiß ab.

4.2.3. Moderne Linie

Die Moderne Linie charakterisiert sich durch ein modernes und eckiges Design, das durch einen sehr flachen und unterbaufähigen Keramik-Waschtisch mit Überlauf von Geberit Acanto (oder glw.) in der Maße ca. 600 x 480 mm, in Weiß, sowie einem verchromten Waschtischeinhebelmischer mit Ablaufgarnitur von Sanibel 5001 (oder glw.) betont wird. Ähnlich sehen der Geberit Xenos (oder glw.) spülrandloser Wand-WC Tiefspüler, in Weiß, mit einem überlappenden WC-Deckel mit Absenkautomatik, sowie die Scalido (oder glw.) WC-Betätigungsplatte für Zweimengentechnik aus Kunststoff, in Weiß aus. Es wird eine geflieste,

– bodentiefe Dusche von Geberit Clean Line 20 (oder glw.) mit einer ablängbaren Rinne aus Edelstahl eingebaut. An der Duschwand wird ein verchromtes Duschsystem Euphoria System 310 (Regendusche) mit Aufputz-Thermostatbatterie und einer 3-strahligen Handbrause Euphoria von Grohe (oder glw.) eingebaut. In denjenigen Wohnungen, in denen Badewanne geplant ist, wird eine rechteckige Sanitäracryl-Badewanne mit einem mittigen Ablauf in Maße ca. 1800 x 800 mm, in Weiß, von Geberit Renova (oder glw.) in Weiß, mit einem verchromten Aufputz Thermostat-Brausenmischer mit einer dreistrahligen Handbrause mit Drucktaste von Sanibel 3001 (oder glw.) installiert. Das Bild rundet ein elektrischer Badheizkörper (Handtuchtrockner) von Sanibel 1001(oder glw.) in Maße ca. 1300x600mm in Weiß ab.

In den Küchen werden für den Anschluss der Spüle an die Kalt- und Warmwasserleitungen entsprechende Eckventile montiert. An der Kaltwasserleitung wird ein Kombieckventil für Anschluss der Geschirrspülmaschine montiert. Waschmaschinenanschluss (Kaltwasser und Abfluss) wird im Abstellraum oder Bad/WC vorgesehen.

Auf ebenerdigen Terrassen sowie auf Dachterrassen wird an der Fassade ein frostsicherer Außenzapfhahn vorgesehen.

Verbrauchserfassung erfolgt wohnungsweise getrennt für Kalt- und Warmwasser mit Zählern in der jeweiligen Wohnung, Messgeräte auf Mietbasis.

4.3. Lüftungstechnische Anlagen

Die Wohneinheiten werden mit einer mechanischen Abluft in Bäder, Gäste-WC's, Abstellräumen mit Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet. Andere Räume erhalten kontrollierte dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Um die Luftzirkulation in den Wohneinheiten zu gewährleisten, werden die Türblätter um ca. 1,5 cm zum Fußbodenbelag gekürzt, ggf. mit Überströmdichtungen in den Innentürelementen ausgestattet.

4.4. Elektroinstallation

Die Elektroversorgung erfolgt über einen Hausanschluss im Technikraum im Erdgeschoss, wo sich auch die Stromzähleranlage für das gesamte Haus befindet.

Innerhalb der jeweiligen Wohnung wird eine Elektrounterverteilung mit Sicherungen sowie ein Medienverteiler installiert. In der Wohnung wird eine sternförmige Telefon-/Datenverkabelung sowie eine sternförmige Antennenverkabelung, ausgehend vom Übergabepunkt, montiert.

Elektroausstattung der Wohneinheiten:

Es wird ein Schalterprogramm für Lichtschalter, Steckdosen, Telefon- und Datensteckdosen eines Markenherstellers verwendet, z.B. aus der Serie Busch-Jäger Balance SI oder gleichwertig, weiß, vorgesehen. Die Mindestzahl der Steckdosen, Schalter, Auslässe und Geräteanschlüsse erfolgt in Anlehnung an die Standardausstattung gem. RAL-RG 678, Ausstattungswert 1, die tatsächliche Ausstattung ist der Elektroplanung zu entnehmen. Als Richtwert wird vorgesehen, pro Zimmer: ein Deckenauslass, ca. 4-5 Schuko-Steckdosen, eine TV-Dose, eine Internet-Dose, ein Raum-Thermostat, ein Lichtschalter. Im Badezimmer werden: ein Deckenauslass, ein Wandauslass über dem WT (beides über den Schalter an der Badezimmertür schaltbar), eine Schuko-Doppelsteckdose beim WT, ein Raum-Thermostat, eine Schuko-Steckdose für die Elektroheizung vorgesehen. In der Küche werden folgende Anschlüsse vorgesehen: E-Herd (3-Phasen Anschluss), Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank, Abzug (nur mit Filter), eine schaltbare Schuko-Steckdose für Möbelbeleuchtung, 2x Schuko-Doppelsteckdosen auf der Arbeitsfläche. Genaue Platzierung der Anschlüsse in der Küche erfolgt gemäß der käuferseitigen Küchenplanung. Auf den Balkonen und Terrassen wird jeweils eine von Innenseite schaltbare Schuko-Steckdose, sowie eine Wandbeleuchtung montiert.

Innenleuchten der Wohneinheiten sowie Leuchtmittel sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Die Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume erhalten eine Beleuchtung mit Schaltung über Bewegungsmelder. Die Leuchten und Leuchtmittel werden vom Verkäufer bestimmt, geliefert und montiert.

Im Außenbereich werden an den Zuwegungen, Spielfläche und Parkplätzen sowie auf den Balkonen und Terrassen Außenleuchten (Säulen und Wandleuchten) nach Wahl des Verkäufers montiert. Die Schaltung der gemeinschaftlichen Außen- und Hausnummernbeleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter. Die Wandbeleuchtung der außen Fahrradstellplätze erfolgt über einen Bewegungsmelder.

Die Treppenhauseingänge erhalten Klingel- und Gegensprechanlagen mit Videofunktion.

4.5. Rauchmelder

In Schlaf- und Kinderzimmern, Fluren und Dielen werden Rauchmelder installiert. Diese sind durch den Käufer zu warten. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Austausch sind von dem Käufer zu tragen.

5. Außenanlagen

Die Zuwegungen und 16 PKW-Stellplätze einschließlich der Stellplatz-Zufahrten erhalten Rasengittersteine nach Wahl des Verkäufers (gem. der behördlichen Auflagen).

Ebenerdige Terrassen erhalten Plattenbelag aus Beton nach Wahl des Verkäufers.

Grünflächen werden für Saat vorbereitet. Rasen wird nicht geschuldet.

Die Kinderspiel- und Naturflächen der Gemeinschaftsfläche werden entsprechend der behördlichen Auflagen und Außenanlagenplanung mit Befestigungen und Bepflanzungen ausgeführt.

Die Deponierung des Hausmülls erfolgt im Außenbereich in dem nördlichen Teil des Grundstücks neben den Parkplätzen. Neben dem Fahrradraum werden die Außengeräte der Luftwärmepumpen platziert. Briefkastenanlagen werden in den Treppenhausfluren im EG eingebaut.

Die Privatgärten der WE 1-4 werden mit einer Hecke nach Wahl des Verkäufers abgegrenzt.

6. Küchen

Einbauküchen sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Lieferumfang enthalten. In den Küchen können nur Umlufthauben installiert werden. Es wird ein Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss vorgesehen.

Der Kücheneinbau erfolgt erst nach Abnahme und Kaufpreiszahlung. Frühere Aufmaßtermine sind mit dem Verkäufer abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass etwa in Plänen enthaltene Maßangaben sogenannte Rohbaumaße sind. Aufgrund von Maßtoleranzen, Putz und ähnlichem werden die fertigen Maße von diesen Rohbaumaßen abweichen, so dass für Einbaumöbel und Küchen in jedem Fall ein Aufmaß vor Ort erforderlich ist.

7. Schließanlage

Der Verkäufer plant und baut eine Schließanlage ein. Der WEG/Verwaltung wird der Schließplan und die Schließkarte übergeben.

Jeder Käufer erhält 3 Schlüssel für seine Wohneinheit. Zusätzlich werden Schlüssel für die Briefkastenschlösser und für den außenstehenden Fahrradraum geliefert, die nicht Bestandteil der Schließanlage sind.

8. Hinweise

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften der EnEV in Anlehnung an die Anforderungen für KfW-55 Standard, den anerkannten Regeln der Technik sowie den Auflagen der Baugenehmigung bzw. behördlicher Vorgaben. Soweit in der Baugenehmigung die Abweichungen von Vorschriften bewilligt wurde, darf der Verkäufer das Bauvorhaben unter Nutzung dieser bewilligten Abweichungen errichten.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden DIN-Normen. Später erfolgende Änderungen von Normen und anderen technischen Regelwerken, auch soweit diese bei Abschluss des Kaufvertrages bereits veröffentlicht sind, werden vom Verkäufer nur dann berücksichtigt, wenn sich bis dahin geltende Normen /Regeln als technisch falsch erwiesen haben. Generell gilt, dass die Inhalte von DIN-Normen sowie anderen technischen Regelwerken (VDE, VDI, IFT

usw.) Empfehlungen darstellen, die zwar grundsätzlich der Planung und Ausführung zugrunde gelegt werden, die aber nicht hinsichtlich jeder Detailvorgabe verbindlich für die Bauausführung sind.

Die Visualisierungen der Verkaufsunterlagen sind als künstlerische Illustration zu verstehen und spiegeln die Sicht des Verfassers wider. Die abschließende Ausführung unterliegt behördlichen Auflagen und Genehmigungen. Einzelne Details aus den farblichen Darstellungen, wie Bewuchs der umliegenden Flächen, Proportionen der Anordnung der Gebäude und Wege, wie auch Fassadendetails können im Zuge der Ausführung abweichen.

Die in den Zeichnungen und im Prospekt angegebenen Maße und Flächen sind Rohbau bzw. Planungsmaße.

Abweichungen können sich aus der Fortschreibung und Detaillierung der Planung, sowie während der Bauausführung unter Einhaltung der Toleranzen im Hochbau ergeben und bleiben vorbehalten.

Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind am Bau zu nehmen.

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Entwurfsplänen, sowie Änderungen bedingt durch das Genehmigungsverfahren oder bautechnisch zweckmäßige Maßnahmen sind nicht vorgesehen, bleiben jedoch vorbehalten, soweit sie keine Gebrauchsminderung bedeuten, dem Käufer zumutbar und nicht wertmindernd sind.

Dargestelltes Mobiliar, sowie dargestellte Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Im Falle, wenn die Beschreibungen von Ausstattungsmerkmalen nicht vorhanden sind, ist die Ausführung als Standard mittlerer Art und Güte anzunehmen.

Das Objekt wird bauendgereinigt und schlüsselfertig übergeben.

Nach der Bezugfertigkeit auftretende Fugenrisse können durch Bautrocknung entstehen und stellen bis 0,2 mm Breite keine Mängel dar. Dichtungsfugen in Anschlussbereichen wie Fliese/Fliese, Fliese/Sanitärobjekt, sowie Putz/Gipskarton, sowie an der Fassade sind Wartungsfugen. Das bedeutet, dass gegebenenfalls schon vor Ablauf der Gewährleistungsfrist Nacharbeiten an der Verfügung erforderlich werden, die keine Gewährleistungsarbeiten darstellen, wenn die Fugen ursprünglich vom Verkäufer fachgerecht hergestellt worden waren.

Die Erstinstallation der Mietgeräte für die Verbrauchserfassung erfolgt durch den Verkäufer. Die Folgekosten für die Mietgeräte sind vom Käufer ab der Übergabe zu tragen.

9. Sonderwünsche / Änderungen

Abweichende Änderungen bezüglich des Ausbaus sind möglich nur wenn sie rechtzeitig von dem Käufer mitgeteilt und gesondert beauftragt werden und den gesamten Bauvorschritt nicht verzögern. Die durch individuelle Wünsche des Käufers ggf. entstehenden Mehrkosten (inkl. Bearbeitungs- und Planungskosten) werden durch den Verkäufer vor Ausführung benannt, diese sind schriftlich durch den Käufer zu bestätigen und durch den Käufer allein zu tragen. Ein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen besteht nicht.

Des Weiteren können die Sonderwünsche nur berücksichtigt werden, sofern diese nicht in den Rohbau und die Grundriss- bzw. Fassadengestaltung eingreifen sowie technisch machbar sind sowie nicht in Widerspruch zur geplanten Gebäudeausführung (Statik, Wärme-, Schall- und Brandschutz) stehen.

Für die vom Käufer geänderte und ausgewählte Ausbaumaterialien (Wand-, Bodenbeläge, Sanitäranlagen oder Ähnliches) wird keine Gewährleistung übernommen. Bei Änderungen verpflichtet sich der Käufer alle erforderlichen technischen Angaben zu liefern.

Der Bauherr behält sich jedoch vor, ohne Angabe des Grundes Sonderwünsche abzulehnen.

Für die Bearbeitung von Sonderwunschanfragen behält sich der Verkäufer vor, die sich daraus resultierenden Bearbeitungskosten dem Käufer in Rechnung zu stellen, sofern das Angebot von dem Käufer nicht beauftragt wird. Der Verkäufer teilt vor Beginn der Bearbeitung der Sonderwunschanfrage dem Käufer die Kosten für die Bearbeitung mit.

Baugenehmigung



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co.KG
Herr Piotr Wirski
Lademannbogen 27
22339 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Ines Kostmann

Zimmer 415
Telefon 040 - 4 28 81 - 26 35
E-Mail Ines.Kostmann@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/03462/2022
Hamburg, den 3. Juni 2022

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
04.03.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Bekkampsweg 15
512-056
257 in der Gemarkung: Jenfeld

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung. Es wird Ihnen genehmigt in der Zeit vom 1. O k t o b e r b i s 28. F e b r u a r die beantragten baubehindernden Bäume Nrn. 2,3,4,5,6,7,11 und die 3 Meter Hecke in der Mitte der westlichen Grundstücksseite zu roden (vgl. Anlage 14/45) (Hinweis: Die Fällung der Bäume und der Hecke wurde bereits auf der Grundlage der Genehmigung WWBZ/16263/2020 ausgeführt – sh. Anlage 14/44.)

Nebenbestimmung

Die geschützten Bäume / Gehölze im Bauumfeld sind im Zuge der gesamten Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18920, die RAS-LP4, ZTV-Baumpflege 2017 und der naturschutzrechtlichen Anforderungen (vgl. Anlagen) zu schützen. Die Planung und Ausführungsarbeiten sind entsprechend am Baumschutz auszurichten.

BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN / ERSATZPFLANZUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

Baumpflanzungen: Pflanzung von 3 großkronigen Bäumen gemäß Anlagen; Pflanzung in Mindestqualität 3x v Stammumfang 18-20cm , Verwendung von standortgerechten heimischen Arten, sofern nicht in der Anlage anders benannt. Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Die gerodete Hecke ist im Verhältnis 1:1 in Baumschulqualität, Mindestpflanzqualität, 2x verpflanzt mit Drahtballen (Baumschulqualität) in Pflanzhöhe 100-125 cm zu ersetzen.

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma in Begleitung des Landschaftsarchitekten vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum folgenden 30. April. Die Pflanzungen/Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Sofern die Baufertigstellung nicht erfolgt gilt die Frist zur Erfüllung der Ersatzpflanzung bis spätestens 30.04.2024.

Es ist ferner ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 9.000,00 Euro zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen. Bezüglich der Ausgleichszahlung erfolgt eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

Erläuterung: Gemäß Ersatzwertermittlung ergibt sich für 12.000,00 Euro ein rechnerischer Ersatzbedarf von 12 Stück Ersatzbäumen bzw. von 12.000,00 Euro Ersatzgeld. Es sind drei Ersatzbäume vor Ort festgesetzt, die auch in den Privatgärten und im Vorgarten gepflanzt werden können. Der verbleibende Ersatzbedarf von 9.000,00 Euro ist als naturschutzfachliche Ausgleichszahlung abzulösen.

Die Ausgleichsbilanzierung für die zu rodenden Gehölze erfolgte gemäß der dafür anzuwendenden Wertermittlung „BUE-Modell“ aus den Arbeitshinweisen der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Jenfeld 6 mit den Festsetzungen: WR IV g zwingend, Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

14 / 19 a	BKW15_220324_BA_1.OG_100.1
14 / 20 a	BKW15_220324_BA_2.OG_100.1
14 / 21 a	BKW15_220324_BA_3.OG_100.1
14 / 22 a	BKW15_220324_BA_AN-N-S_100.1
14 / 23 a	BKW15_220324_BA_AN-O_100.1
14 / 24 a	BKW15_220324_BA_AN-W_100.1
14 / 26 a	BKW15_220324_BA_BSP-02_EG_100.0
14 / 27 a	BKW15_220324_BA_BSP-03_1.OG_100.0
14 / 28 a	BKW15_220324_BA_BSP-04_2.OG_100.0
14 / 29 a	BKW15_220324_BA_BSP-05_3.OG_100.0
14 / 31 a	BKW15_220324_BA_BSP-07_SN-A_100.0
14 / 32 a	BKW15_220324_BA_EG_100.1
14 / 33 a	BKW15_220324_BA_FAA_100.0
14 / 34 a	BKW15_220324_BA_LP_150.1
14 / 35 a	BKW15_220324_BA_SN-a_100.1
14 / 36 a	BKW15_220324_BA_STG-N_100.0
14 / 39 a	BKW15_220324_BA_STG_100.1
14 / 42 a	BKW15_220406_BA_Brandschutzkonzept mit Ergänzung
14 / 43 a	BKW15_220406_BA_BSP-06_STG_100.1
14 / 44 a	BKW15_220324_BA_Mitteilung_Baumfällung_2Seiten
14 / 45	Stellungnahme Bestandsaufnahme und Bewertung vom Baumbestand – Gutachen (lag nicht digital vor – Papiervorlage wird extra gestempelt)

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. für das Überschreiten der Baugrenze im Westen durch 4 Terrassen im Erdgeschoss um 2,25 m und ab dem 1.OG bis zum 3.OG durch jeweils 4 Balkone um 2 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB). Diese Balkone sind auf der straßenabgewandten Seite (Westseite) verortet und entfalten daher eine geringere städtebauliche Wirkung im Straßenbild.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für das Zulassen von KfZ-Stellplätzen, Fahrradplätzen, Standplatz für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter und dem Fahrradhaus im Vorgarten in einem Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird unter den unten genannten Bedingungen zugelassen, dann ist die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlich - rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar.
Die Bedingungen dienen dem Ausgleich der versiegelten Fläche im Vorgarten.

Bedingungen

Die Stellplätze Nr. 9, 10, 19 und 20 müssen entfallen. Das Dach der Fahrrad-Abstellanlage und das Dach des Hauptgebäudes sind extensiv zu begrünen. Die Stellplätze, die Zufahrten zu den Stellplätzen, die Fahrradplätze sind mit Rasengittersteinen herzustellen und zu begrünen. Das Grundstück ist, wie beantragt, mit einer einheimischen, dauerhaft zu erhaltenden Laubhecke einzugrünen.

Ausübung des Ermessens

4. Sie hatten die Errichtung von 20 KfZ-Stellplätzen auf einer nicht überbaubaren Fläche beantragt. Hierfür muss nach § 23 Absatz 5 BauNVO ein Ermessen ausgeübt werden. Es wurde geprüft, ob die hohe Anzahl der KfZ-Stellplätze auf dieser Fläche zugelassen werden kann. Es wurden Ihre Argumente abgewogen, die Nachbarbebauung betrachtet und das Störpotenzial beurteilt. Die Entscheidung ist so ausgefallen, dass nur 16 KfZ-Stellplätze auf dieser nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden können. Die Umgebungsbebauung entlang des Bekkampsweg weist im Bestand keine vergleichbare Anzahl von KFZ-Stellplätze im Vorgarten auf. Der zu betrachtende Straßenabschnitt ist sehr kurz. Aufgrund des hohen Parkdrucks im öffentlichen Raum wird die Herstellung der Stellplätze seitens der Bauaufsicht und der Stadtplanung jedoch als förderlich eingeschätzt. Die in der bauordnungsrechtlichen Abweichung genannten Bedingungen waren auch für die Ermessensentscheidung ausschlaggebend.
In die Ermessensentscheidung floß auch mit ein, dass eine Feuerwehrezufahrt und –aufstellfläche notwendig ist, weil das Planungsrecht die Baufläche sehr weit entfernt von der öffentlichen Straße vorsieht.

Die Fahrradabstell-Anlage für 33 Fahrräder und der Abfallbehälterstandplatz sind nach § 14 BauNVO Nebenanlagen, die auf dieser nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden können.

Die Balkone auf der Ostseite sind nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO privilegiert. Deshalb wird die Überschreitung der Baugrenze als geringfügig beurteilt. Deren Überschreiten der Baugrenze wird durch ein positives Ermessen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Bei der Ermessensausübung sind die Belange des Bauherrn insbesondere mit städtebaulichen Belangen und nachbarlichen Interessen nach § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO abgewogen worden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

5.1. Standsicherheit

5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

Für die Prüfung der Punkte 5.1 und 5.2 sind die genehmigten Unterlagen, außer die Vorlagen- Nummern 14/44a und 14/45, dem Prüfstatiker in Papierform zur Verfügung zu stellen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

AUFLAGEN

Brandschutz - Rettungswege

6. Im Brandfall muss sichergestellt sein, dass Personen sich gegenüber den Rettungskräften bemerkbar machen können. Daher ist der Betrieb von elektrisch betriebenen Rollläden bei Fenstern die als Rettungsweg dienen, auch im Brandfall sicherzustellen. Die Rollläden müssen entweder mechanisch (z.B. Handkurbel) zu öffnen sein oder über eine gesicherte akkubetriebene Steuerung verfügen, mit der sie bei einem Stromausfall hochfahrbar sind (§ 35 Abs. 4 HBauO).

Brandschutz - Bauteilanforderungen

7. Die Aufzugsanlage muss aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen und brennbare Einbauten sind unzulässig (§ 37 Abs. 1 HBauO).

Verkehrssicherheit

8. Im Staffelgeschoss muss die Umwehrung auf der Hofseite so hergestellt werden, dass ein Besteigen der Aufkantung vermieden wird. Im Bauprüfdienst 2013-3 unter dem Punkt 8.1 in den Abbildungen 7,8 ist beschrieben, wie ein Überklettern bzw. Besteigen verhindert werden kann (§ 36 HBauO).

Technische Gebäudeausrüstung

9. Es ist die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (MLAR) Fassung 10.2.2015 anzuwenden.
10. Es ist die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (M-LüAR), zuletzt geändert am 11. Dezember 2015 (Redaktionsstand 5.4.2016) anzuwenden.

Folgeeinrichtungen

11. Folgende Kinderspielflächen sind erforderlich:
 - 11.1. Nach § 10 Absatz 2 HBauO ist eine Kinderspielfläche von mindestens 200 m² Größe entsprechend der Darstellung in den genehmigten Vorlagen 14/34 herzustellen und zu unterhalten.

HINWEISE

12. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck auf der Internetseite www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html oder reichen die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" <https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502> elektronisch ein.
13. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
14. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
[Merkblätter und Broschüren ... - hamburg.de](#)

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ4 Naturschutz
Schloßgarten 9
22041 Hamburg
E-Mail: Naturschutz@wandsbek.hamburg.de

AUFLAGEN

Vorschriften:

- das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die Vorschriften des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 in der geltenden Fassung
- die aufgrund des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 und/oder ggf. die entsprechende Verordnung zum Schutz geschützter Landschaftsteile (LSG-VO)
- die DIN 18920, die RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege 2017

GEHÖLZSCHUTZ:

15. Vor Beginn aller Abriss- und Ausführungsarbeiten sind zu schützende Wurzel- und Kronenbereiche (Traufe zzgl. 1,5m) der zu erhalten Gehölze im Abriss- / Baumfeld mit einem festen Gehölzschutzzaun zu sichern, um Verdichtungen durch Befahrung und Materiallager zu verhindern. Die Gehölzschutzzonen sind während der Bauzeit dauerhaft vorzuhalten und von jeglichen Eingriffen / Beeinträchtigungen freizuhalten. Die Baustelleneinrichtung ist so festzulegen, dass Befahrungen, Ablagerungen von Material oder Boden, Kranbereiche etc. außerhalb der Baumschutzzonen bzw. mit Wurzelschutz gemäß Baumgutachten (Vorlage 14/45) erfolgen. Der Baukran muss mit seinem Ausleger frei über den Gehölzkronen schwenken können. Die Aufstellung des Baumschutzzaunes / sonstiger Schutzmaßnahmen sind der zuständigen Stelle anzuzeigen.

BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN / ERSATZPFLANZUNG:

16. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Das Grundstück ist im Zuge des Neubaus mit heimischen Bäumen und Sträuchern / Hecken / Ersatzpflanzungen zu begrünen. Die Grundstücksgrenzen, die Grundstücksgrenze zur Straße, der Vorgarten sowie der Hintergarten sind zwecks Mindestbegrünung, ausgenommen der Zuwegungen, mit einer heimischen Laubhecke dichtwachsend einzugrünen bzw. die Eingrünung zu ergänzen. Neue Zuwegungen / Stellplatzanlagen / Müllplätze sind ebenfalls mit heimischen Hecken / mit heimischen Sträuchern zu begrünen.

Heckenpflanzungen in Baumschulqualität, Mindestpflanzqualität, 2 x verpflanzt mit Drahtballen (Baumschulqualität) in Pflanzhöhe 100-125 cm. Verwendung von standortgerechten heimischen Arten, bei Schnitthecken z.B. Feldahorn, Buche, Hainbuche, Weißdorn, auch als Hecken aus gemischten heimischen Gehölzarten möglich. Keine Verwendung nichtheimischer Zierformen wie Thujahecken oder Kirschlorbeerhecken.

Für die Schnitthecken: Pflanzung von mindestens 3,5 Stück Pflanzen pro laufenden Meter und Reihe. Vorhaltung eines vollumfänglich durchwurzelbaren Vegetationsstreifens mit Mindestbreite 1 m, exklusive Randeinfassungen.

HINWEISE EINGRIFFE IN WURZELBEREICHE VON BÄUMEN:

17. Jegliche sonstige Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahrungen und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.
Sind Eingriffe in den Kronen-/ Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorfeld durch einen vom Bauträger hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen auf Machbarkeit zu prüfen, sowie bei Freigabe in Begleitung des Baumgutachters vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz). Gegebenenfalls sind Planungs- / Bauanpassungen nach Maßgabe des Baumsachverständigen erforderlich.

ARTENSCHUTZ:

18. In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass § 44, Abs.1, Satz 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz gilt. Danach ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten, Fledermäuse) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch Tiere in ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reisighaufen, Gebäudeteile o.ä.).

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN / AUFLAGEN

19. Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Das gilt für alle Pflanzenteile: Wurzeln, Stämme und Äste. Während der gesamten Bauzeit sind alle Schutzmaßnahmen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
20. Vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten sind die Wurzelbereiche von Bäumen sowie geschützte Vegetationsflächen mit einem festen Bauzaun zu schützen (gem. DIN 18920, Ziffer 4.5 und 4.6 umfasst der Wurzelbereich die Kronentraufe zuzüglich eines Streifens von 1,5 m). Ist dies in Abstimmung mit dem WBZ-Naturschutz nicht möglich, ist ein Stammschutz gem. DIN 18920 herzustellen und der Wurzelbereich gem. DIN 18920, Ziffer 4.12 durch Auslegen von Stahlplatten auf einer Kiesbett-schüttung mit Fließ-Unterlage zu schützen.
Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.
21. Vor Grundwasserabsenkungen in der Vegetationsperiode ist für jeden Baum ein ständig nachzufüllendes 200-Liter-Bewässerungsfass aufzustellen. Bei vorliegender Genehmigung zur Abgrabung im Wurzelbereich ist rechtzeitig vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten ein Wurzelvorhang gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.2 zu erstellen.

Der Baumstandort ist ggf. vor Erstellung der Baugrube mit einem sog. Berliner Verbau als verlorene Schalung zu sichern.

In Wurzelbereichen von geschützten Bäumen dürfen Leitungen grundsätzlich nicht verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sind sie gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.1 im grabenfreien Verfahren (z. B. Pressverfahren) zu verlegen bzw. sind unvermeidbare Aufgrabungen in Handarbeit oder Absaugtechnik durchzuführen. Abgeschnittene Wurzeln sind baumpflegerisch fachgerecht nachzubehandeln.

Jegliche sonstige Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahrungen und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.

Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung).

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

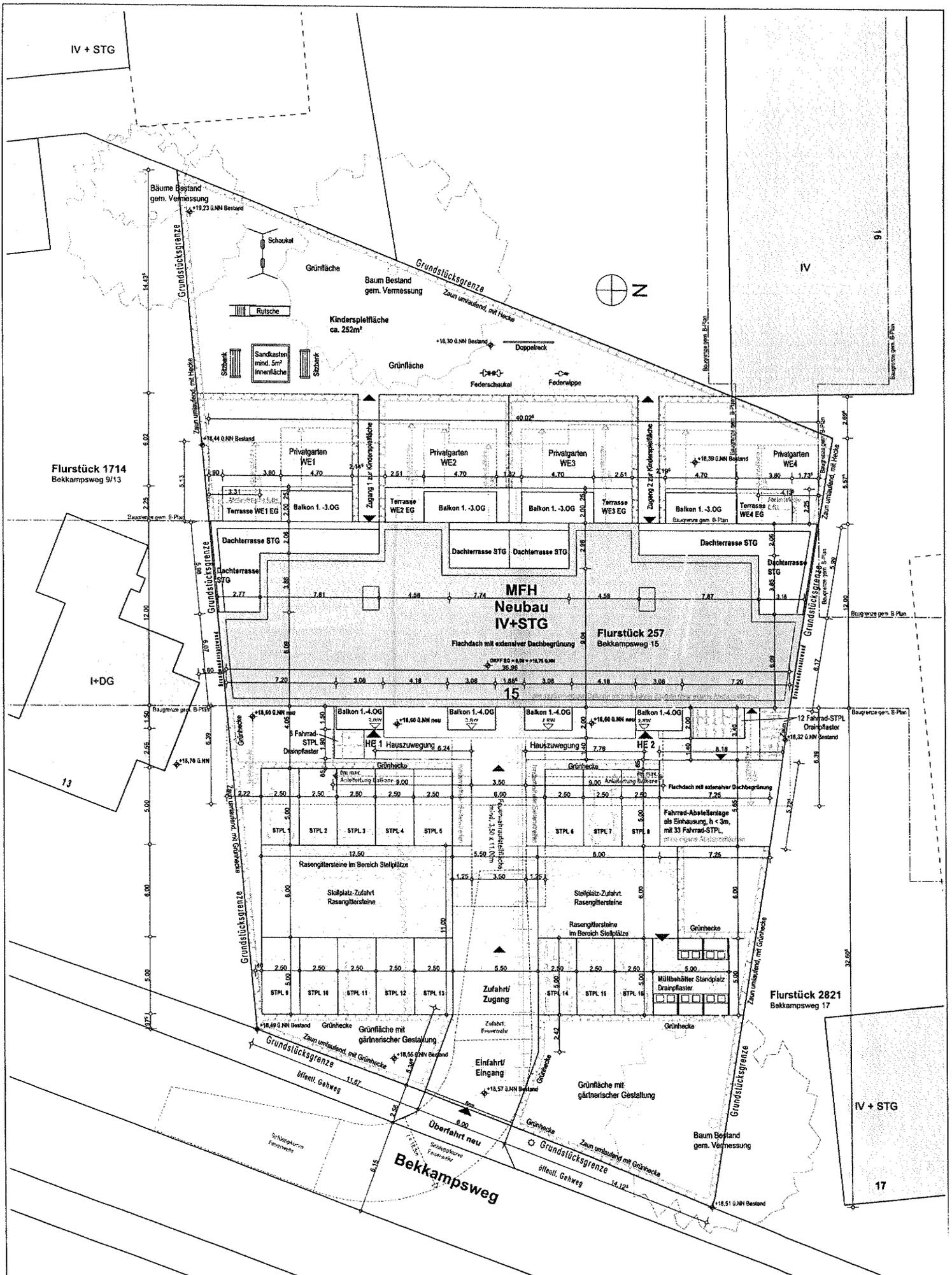
Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Lageplan



Die Planentwicklung basiert auf der Vermessung (Lage- und Höhenplan Bekkampsweg 15) von Det.-Ing. A. Müller vom 28.08.2023.
 Alle Maß- und Flächenangaben sind ca. Angaben. Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN.

NO	BESCHREIBUNG	ZEITPUNKT
02	Freilegung der 0,73 Stk. und Ergänzung bestehender Dachbegrenzung gem. Baugesetzbuch	23.08.22
03	Anpassung Lage Nachbargrundstücke Bekkampsweg 13 gem. 66. Auftrg.	23.08.22
01	Ergänzung Ausweisung Kinderspielfläche	23.08.22
01	Ergänzung Flächenverhältnisse	23.08.22

Objekt Neubau eines Mehrfamilienhauses Bekkampsweg 15 22045 Hamburg	Muster Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co.KG Lademannbogen 27, 22339 Hamburg	Lageplan mit Abstands- und Feuerwehraufstellflächen	Planungsphase Genehmigungsplanung	Maßstab 1 : 150	Projekt BALKENBERG HAMBURG Planungs GmbH Oberweg 34 22617 Hamburg Tel: 04102308-0 Fax: 04102308-100
			Objekt-Nr. B.A. / 03.03.2022	Datum 02 / 23.08.2022	

Abgeschlossenheitsbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Objektgesellschaft Bekkampsweg 15
GmbH&Co.KG
Herr Piotr Wirski
Lademannbogen 27
22339 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Ines Kostmann

Zimmer 415
Telefon 040 - 4 28 81 - 26 35
E-Mail Ines.Kostmann@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ2/00260/2022

Hamburg, den 19. September 2022

Verfahren	Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bezug Eingang	W/WBZ/03462/2022 12.09.2022
Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück	Bekkampsweg 15 512-056 257 in der Gemarkung: Jenfeld

Abgeschlossenheit eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen und 16 Kfz-Stellplätzen

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die beiliegenden Aufteilungspläne Nummer 16/1 bis 16/10 sind geprüft.

Die in den Aufteilungsplänen

mit Nummer 1 bis 20 bezeichneten Wohnungen sind in sich abgeschlossen.

mit Nummer 1 bis 16 bezeichneten Kfz-Stellplätze vor dem Haus sind in sich abgeschlossen.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

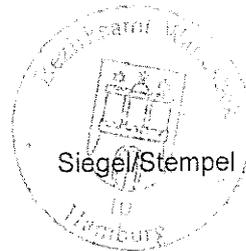
Die Abgeschlossenheit der Wohnungen und sonstigen Räume in dem zu errichtenden Gebäude wird nach § 3 Abs. 3 WEG zur Begründung von Wohnungseigentum bescheinigt.

Hinweise

1. Die in den Aufteilungsplänen gemachten Angaben zu den Raumgrößen und Raummaßen wurden nicht geprüft.
2. Das Ergebnis der Gebührenprüfung wird gesondert bekannt gegeben.
3. Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften erteilt worden.
4. Da kein entsprechender Stempel mit dem Geschäftszeichen vorhanden war, wurde die Ziffer „2“ rechts neben dem WBZ händisch durch die Sachbearbeiterin auf W/WBZ2/00260/2022 ergänzt.



Kostmann



ANTRAG zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Bauvorhaben: Mehrfamilienhaus
Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

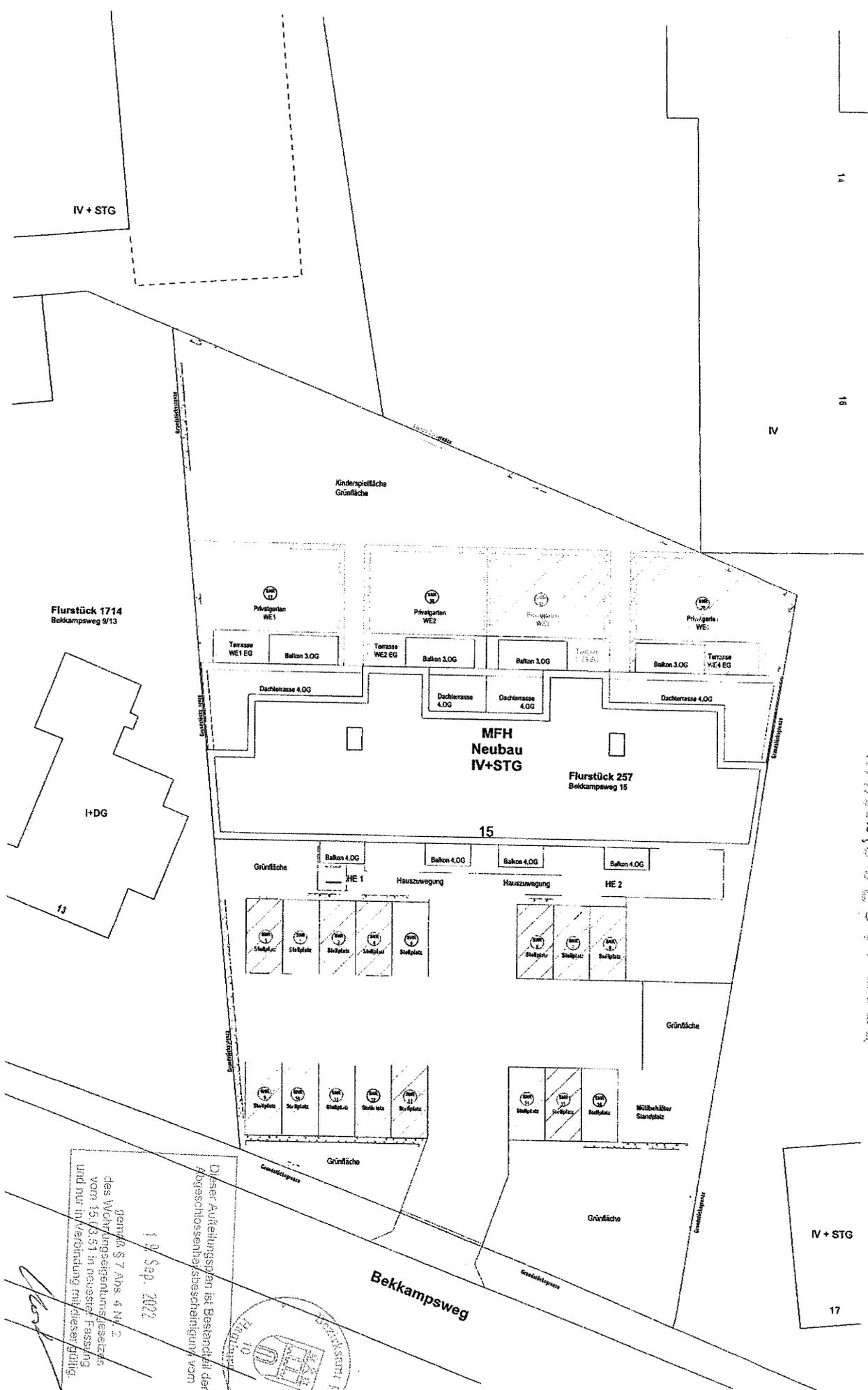
Planverzeichnis

Plan	Planinhalt	Plan-Nr.:	Maßstab	Erstell. Datum	Index	Indexdatum
	Bekkampsweg 15					
1	Ansicht Ost Vorderseite	BKW15_220825_AB_AN-O_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
2	Ansicht West Rückseite	BKW15_220825_AB_AN-W_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
3	Ansicht Nord & Süd Gebäudeabschlusswände	BKW15_220825_AB_AN-N-S_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
4	Schnitt A-A	BKW15_220825_AB_SN-A_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
6	Grundriss Erdgeschoss	BKW15_220825_AB_GR_EG_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
7	Grundriss 1. Obergeschoss	BKW15_220825_AB_GR_1.OG_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
8	Grundriss 2. Obergeschoss	BKW15_220825_AB_GR_2.OG_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
9	Grundriss 3. Obergeschoss	BKW15_220825_AB_GR_3.OG_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
10	Grundriss Staffelgeschoss (4.OG)	BKW15_220825_AB_GR_STG_100.0	M 1:100	25.08.2022	0	
11	Lageplan	BKW15_220825_AB_GR_LP_250.0	M 1:250	25.08.2022	0	

Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

W/1002/2100260/2022

16/12



Alle Maß- und Flächenangaben sind anzugeben. Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN.
 Maßstab: 1:250
Neubau eines Mehrfamilienhauses
 Bekkampsweg 15
 22045 Hamburg

Objektgesellschaft:
 Bekkampsweg 15 GmbH & Co. KG
 Ladenmambogen 27, 22339 Hamburg

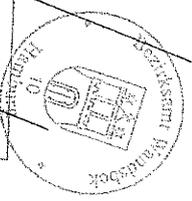
Art der Abgeschlossenheit:
Lageplan
 einschließlich Sondernutzungsrechte

Genehmigungsplanung:
 11 / 25.06.2022

Maßstab: 1 : 250
 Projekt: BKKW15_20005_AB_GR_LP_250.0

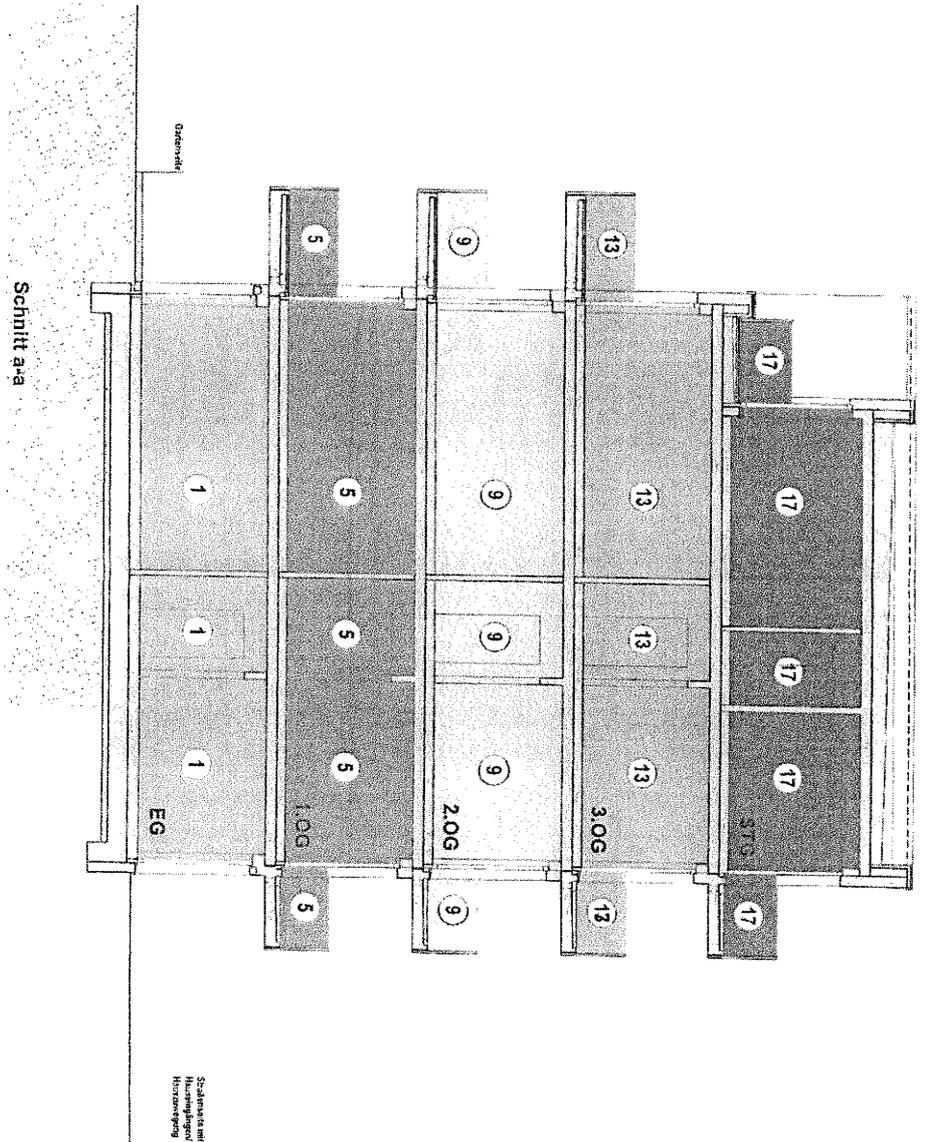
31.08.2022
 BAWWERK HAMBURG
 Planungs GmbH
 Elbstraße 54
 Tel. 0410333330
 Fax 0410333545

Dieser Aufstellungsplan ist Bestandteil der
 Abschlusssachenbescheinigung vom
 19. Sep. 2022
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
 des Wohnungsentwerfungsrechts
 vom 15.03.51 in neuester Fassung
 und nur in Verbindung mit dieser gültig.

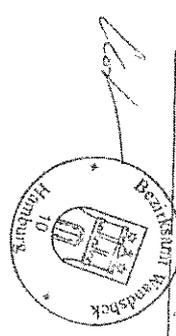


W/WR12/00260/2022

46/100²

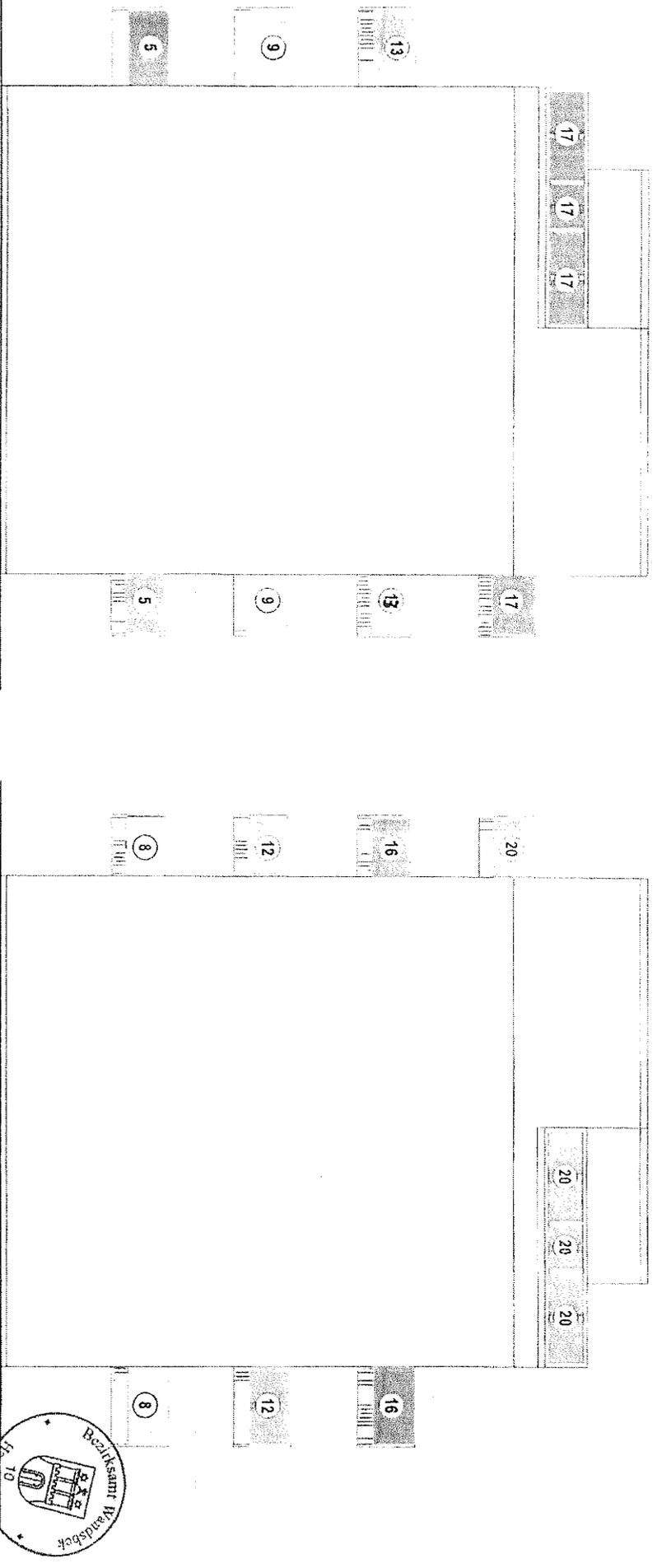


Dieser Auftragsplan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom
19. Sep. 2022
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsengesetzes
vom 15.03.51 in neuester Fassung
und nur in Verbindung mit dieser gültig.



Alle Maß- und Flächenangaben sind zu Angaben, die hierin enthalten sind, zu tun. Kaufvertrag Neubau eines Mehrfamilienhauses Bekampsweg 15 22045 Hamburg		Verkaufer Objektsellschaft Bekampsweg 15 GmbH & Co. KG Lademannbogen 27, 22339 Hamburg		Käufer Antrag zur Abgeschlossenheit Schnitt a - a		Umfeld Gemarkungsplanung Lt. / 25.08.2022		Maßstab 1 : 100		Datum der Bescheinigung 31.08.2022		Verantwortliche BAUWERK HAMBURG Planungs-AG Bismarckstr. 54 20099 Hamburg Tel. 0411 374 11 12 Fax 0411 374 11 33		Originalzahl A	
---	--	--	--	---	--	--	--	---------------------------	--	--	--	---	--	--------------------------	--

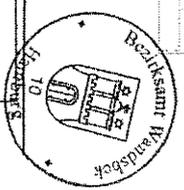
W/WBZ/00260/2022
16/9²



Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom

19. Sep. 2022

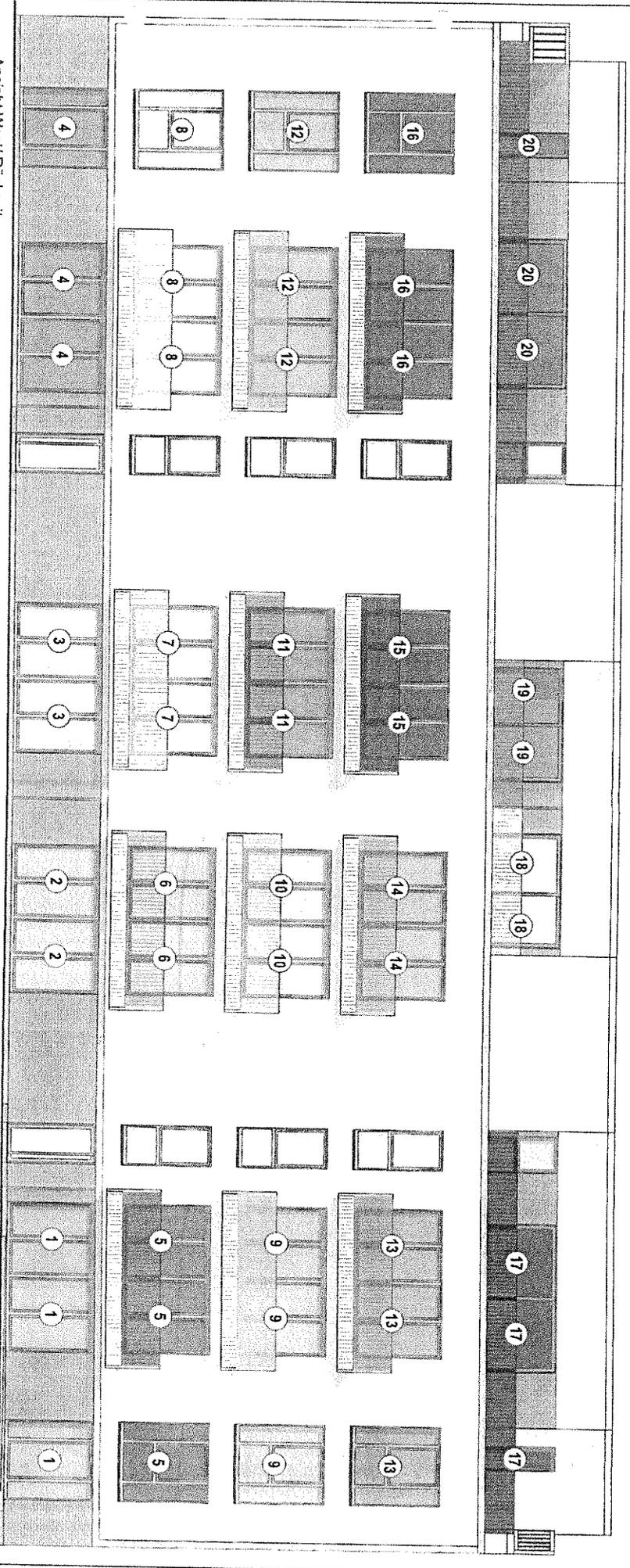
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.03.51 in neuester Fassung
und nur in Verbindung mit dieser gültig.



Adress- und Planungsdaten sind zu Angaben, die Kennzeichen enthalten nicht auf Nr. Neubau eines Mehrfamilienhauses Bekkampsweg 15 22045 Hamburg		Objektgesellschaft Bekkampsweg 19 GmbH & Co. KG Lademannbogen 27, 22339 Hamburg		Antrag auf Abgeschlossenheit Ansicht Nord und Süd Gebäudeabschlusswände		Genehmigungsplanung lt. / 25.08.2022		Vermaß 1 : 100		Produktionsdatum 31.08.2022		Planwerk BAUWERK HAMBURG Planungsbüro Tel.: 040-12353-310 Fax: 040-12353-555		Originalzeichn. 	
---	--	--	--	---	--	--	--	--------------------------	--	---------------------------------------	--	--	--	----------------------------	--

W/WBZ2|00260/2022

16/82



Ansicht West/ Rückseite

Dieser Aufkehrungsplan ist Bestandteil der
Abgeschlossenheitsbescheinigung

19. Sep. 2022

Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 19.03.51 in neuester Fassung
und nur in Verbindung mit dieser gültig.

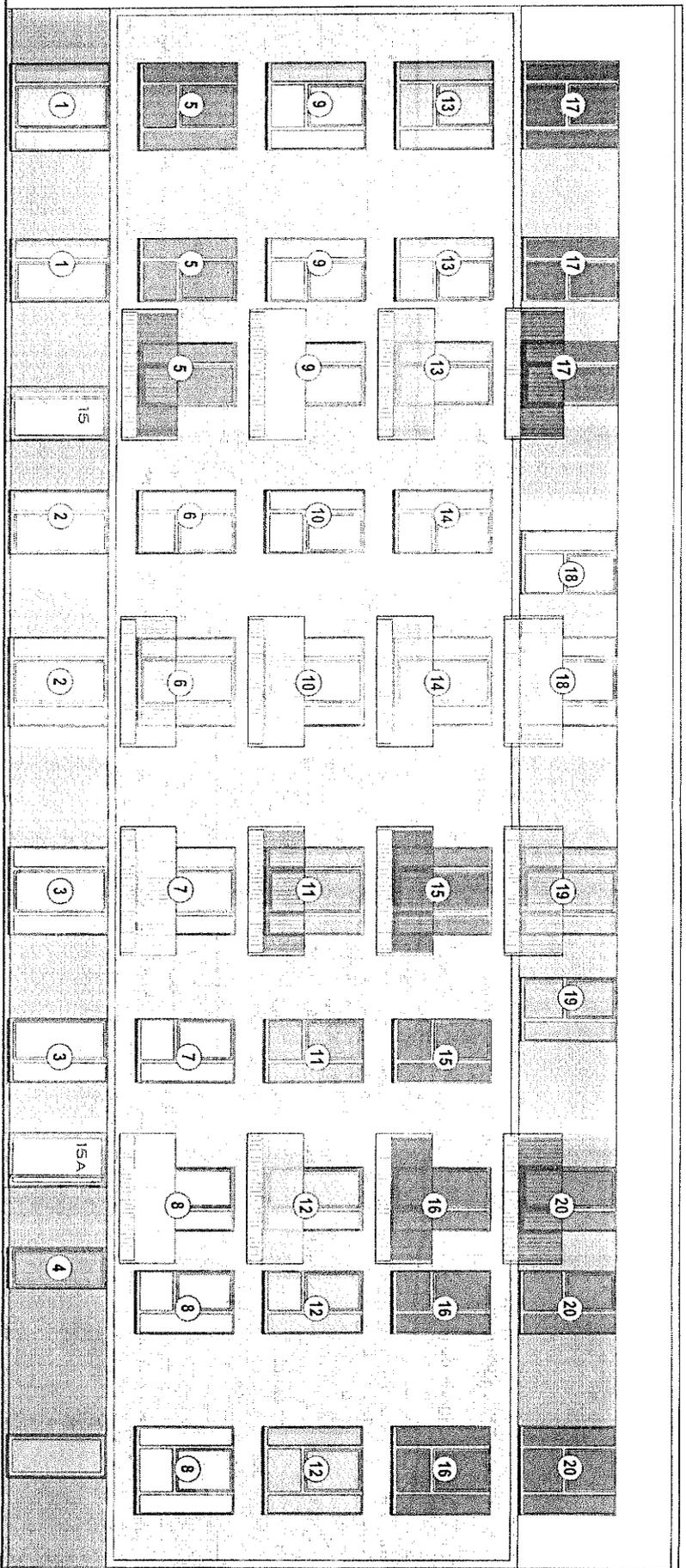
Bekamp & Co. KG
Hamburg

Alle Maß- und Richtangaben sind zu Angelegenheiten des Bauverfahrens zu verstehen.

Auftraggeber Neubau eines Mehrfamilienhauses Bekampsweg 15 22045 Hamburg	Bauherr Objektgesellschaft Bekampsweg 15 GmbH & Co. KG Lademannbogen 27, 22339 Hamburg	Projekt Antrag auf Abgeschlossenheit Rückseite	Umrissmaße Genehmigungsgang 14. / 25.08.2022	Maßstab 1 : 100	Datum der Bescheinigung 31.08.2022	Planzeichner BAUWERK HAMBURG Planungsbüro Grosse-Burgstraße 10 20099 Hamburg Tel. 04103-30530 Fax 04103-30545
--	--	--	--	--------------------	---------------------------------------	--

W/NB2/00260/2022

K6/7²



Ansicht Ost/ Vorderseite

Alle Maß- und Flächenangaben sind in Anlehnung an die üblichen Bauzeichnungen zu verstehen und sind auf Vollmaß zu beziehen.

Maßstab:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses
 Bekkampsweg 15
 22045 Hamburg

Maßstab:
 Objektsellschaft
 Bekkampsweg 15 GmbH & Co.KG
 Ladenmännchen 27, 22339 Hamburg

Maßstab:
 Antrag auf Abgeschlossenheit
 Ansicht Ost
 Vorderseite

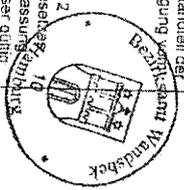
DATUM: 02.07.2019	STATUS: SKIZZE	ÜBUNGSGRUPPE: Gemeinungsplanung	MAßSTAB: 1 : 100
		PROJEKT: tf. / 25.08.2022	PROJEKTLEITER: BRM/IS, 220225, AG, AN-O, 1000

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der
 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.09.2022
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
 des Wohnungseigentumsgesetzes
 vom 15.03.51 in neuester Fassung
 und nur in Verbindung mit dieser gültig.

19. Sep. 2022

Beate von Wandbeck

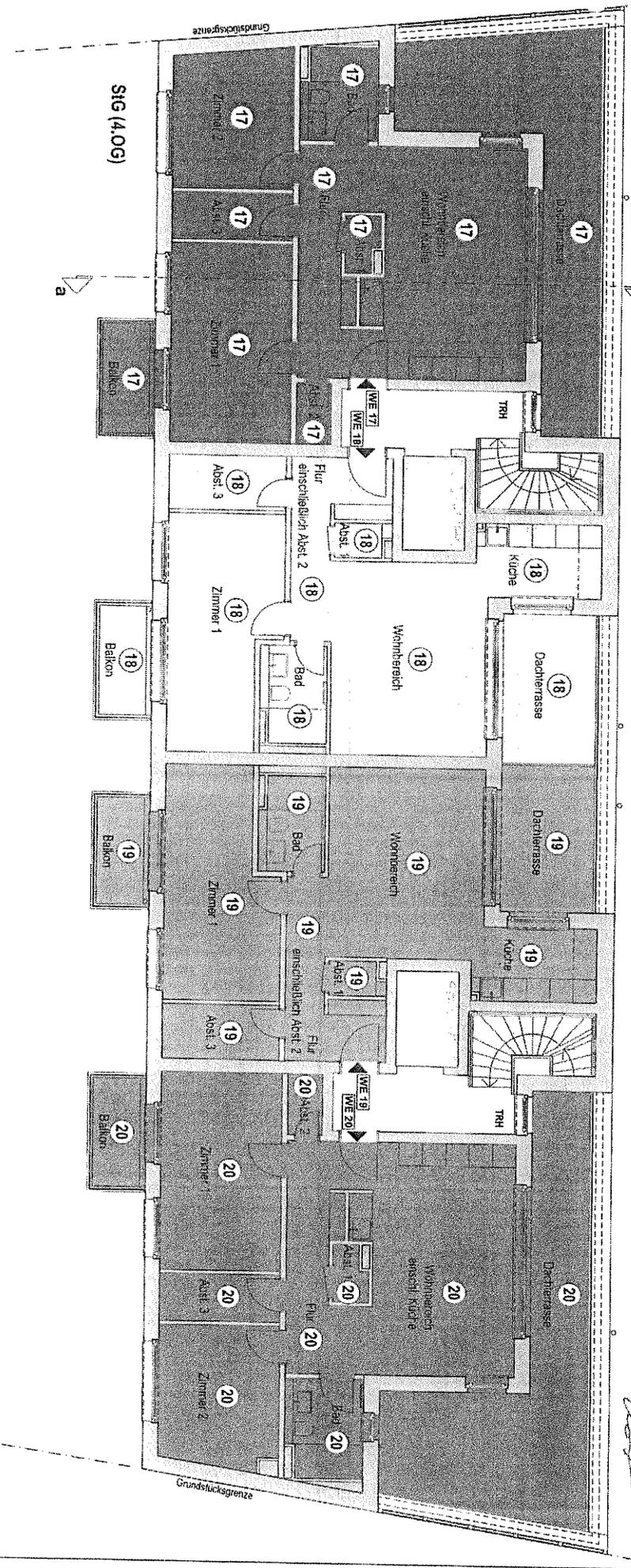
BAUWERK HAMBURG
 Planung GmbH
 22187 Hamburg
 Tel. 04104 1552-318
 Fax 04104 1552-333



W/WBZ/00260/2022

16/12

Dieser Aufstellungsplan ist Bestandteil der
 Abschlusssanierungsplanung des
 Baus Kantz Wandsbek
 19. Sep. 2022
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1
 des Wohnungsentwerfungs- und
 vom 15.03.51 in neuester Fassung
 und nur in Verbindung mit dieser gültig.



Neubau eines Mehrfamilienhauses
 Bekkampsweg 15
 22045 Hamburg

Objektgesellschaft
 Bekkampsweg 15 GmbH & Co. KG
 Ladenammbogen 27, 22339 Hamburg

Antrag auf Abgeschossenheit
Grundriss Staffageschoss (4.OG)

Genehmigungsplanung
 Lt. / 25.08.2022

Maßstab
 1 : 100

BAUWERK HAMBURG
 Planungsbüro
 22779 Hamburg
 Tel. 0410 1363-10
 Fax 0410 1363-55

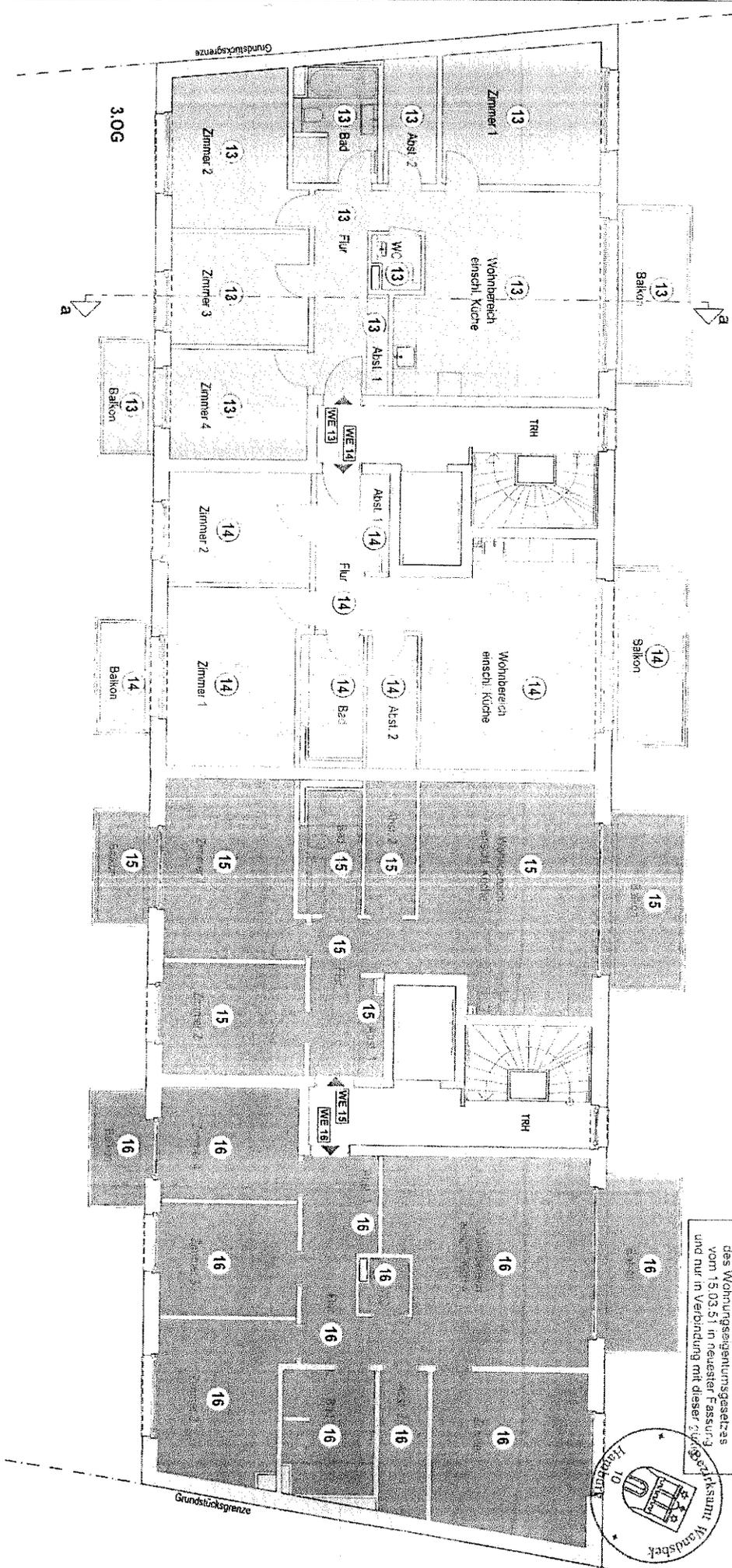
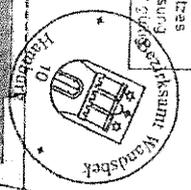
W/MBZ/00260/2022

Dieser Aufstellungsplan ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom

16/52

19. Sep. 2022

Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.03.51 in neuester Fassung und nur in Verbindung mit dieser Aufstellungsbescheinigung vom



Raumlage und Flächenangaben sind an Angaben, die sich von den Berechnungen ableiten lassen, zu entnehmen.

Neubau eines Mehrfamilienhauses
 Bekkampsweg 15
 22045 Hamburg

Objektgesellschaft
 Bekkampsweg 15 GmbH & Co.KG
 Ladenamhagen 27, 22339 Hamburg

Antrag auf Abgeschlossenheit
Grundriss 3. Obergeschoss

Genehmigungsplanung	Masstab	Ort	Verfahren	Ordnungsnummer	Projekt
1.1 / 25.08.2022	1 : 100	Bauwerk / Freizeitanlage	Bauwerk	BAUWERK HAMBURG	BAUWERK HAMBURG Pierburgstr. 54 22045 Hamburg Tel. 040 41 1205-310 Fax. 040 41 1205-555



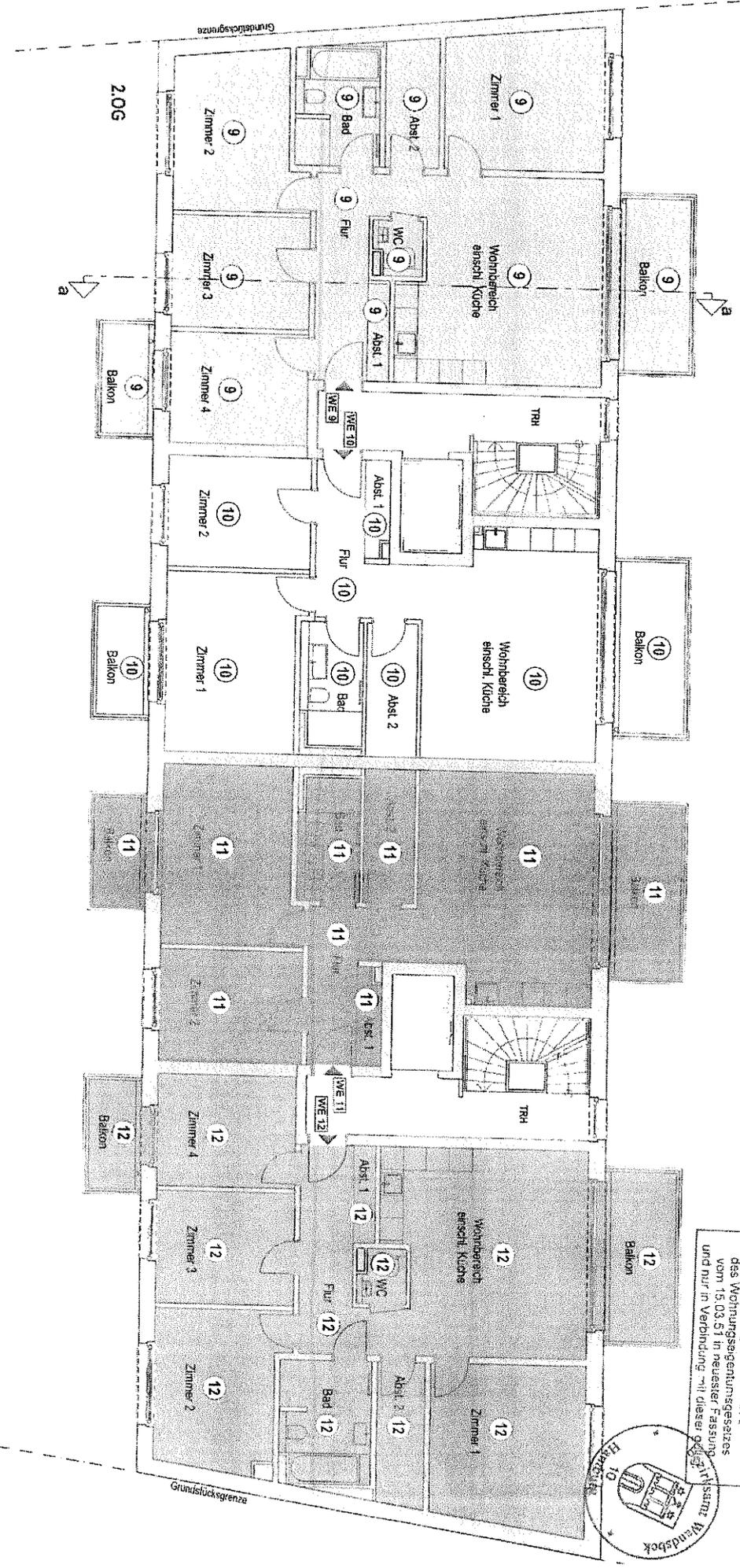
W1WBZ/00260/2022

16/12

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom

19. Sep. 2022

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.51 in neuester Fassung und nur in Verbindung mit dieser



Neubau eines Mehrfamilienhauses
Bekampsweg 15
22045 Hamburg

Objektgesellschaft
Bekampsweg 15 GmbH & Co.KG
Ladenamhofweg 27, 22339 Hamburg

Antrag auf Abgeschlossenheit
Grundriss 2. Obergeschoss

Genehmigungsplanung
14. / 25.08.2022

Maßstab
1 : 100

31.08.2022

BAUWERK HAMBURG
Planungs GmbH
22777 Hamburg
Tel. 040 11363-310
Fax 040 11363-335

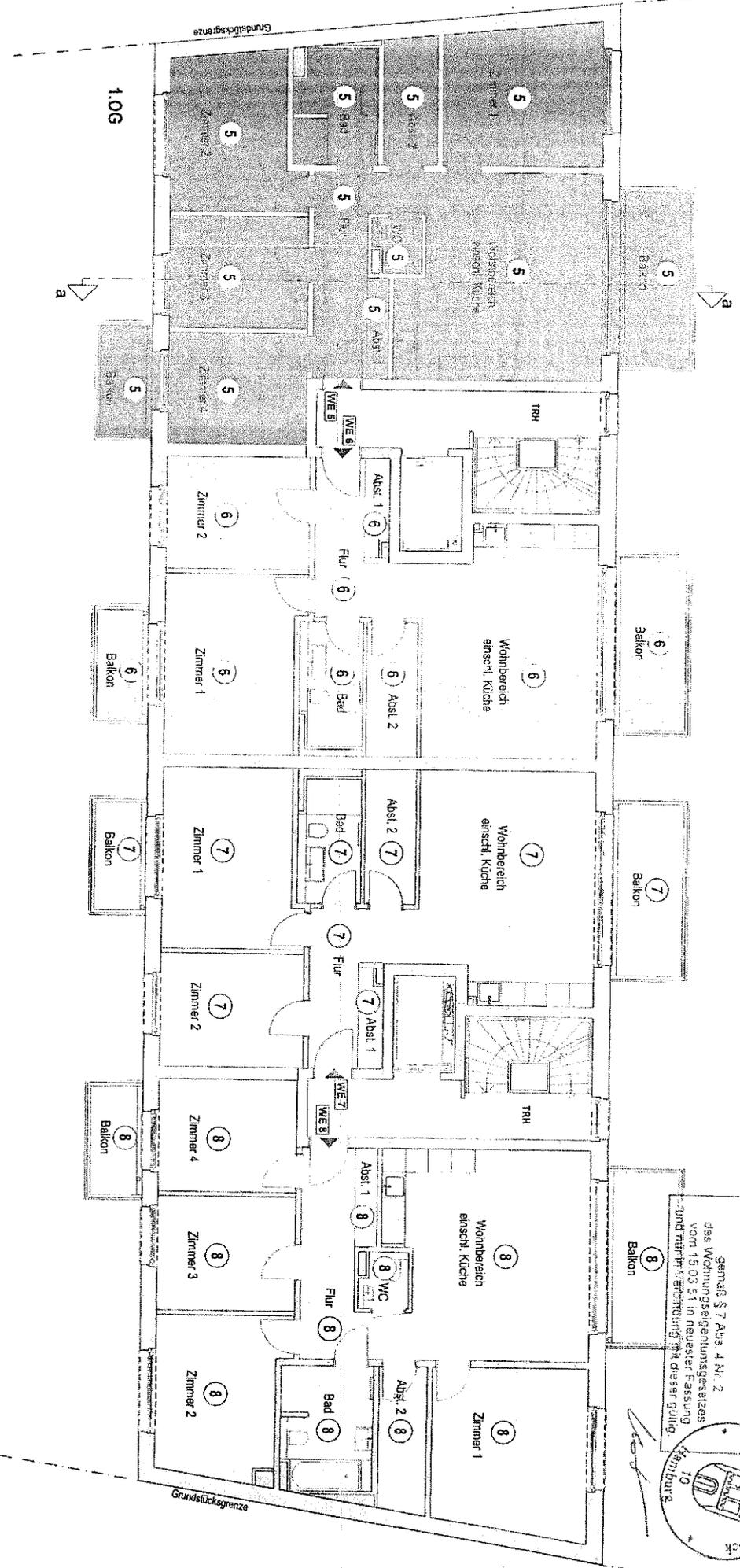
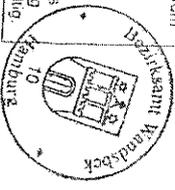
W/WBZ/2100260/2022

16/32

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom

19. Sep. 2022

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.51 in neuester Fassung und tritt in Verbindung mit dieser gültig.



Objektgesellschaft
Bekampsweg 15 GmbH & Co. KG
 Lademenhagen 27, 22339 Hamburg

Antrag auf Abgeschlossenheit
Grundriss 1. Obergeschoss

Verfahren:
Genehmigungsplanung
 Lt. / 25.08.2022

Maßstab: 1 : 100
 Datum: 31.08.2022
BAUWERK HAMBURG
 Planungsbüro
 22767 Hamburg
 Tel. 04101 7364-110
 Fax: 04101 7364-55



Flächenberechnungen

Maß der baulichen Nutzung: bebaubare Fläche/GRZ

Berechnung der bebaubaren Fläche / GRZ für die geplante Bebauung

- Vorhandene Grundstücksgröße Flurstück 257 = **1955m²** (gem. Grundbuchauszug)
- Bebauungsplan: Jenfeld 6, Grenzbebauung mit definierten Baugrenzen, ohne Ausweisung der bebaubaren Fläche / GRZ / GFZ
- Grundfläche des geplanten Wohngebäudes =
 $36,96\text{m} \times 12\text{m} + 1,09\text{m} \times 12\text{m} / 2 + 1,975\text{m} \times 12\text{m} / 2 = \mathbf{461,91\text{m}^2}$

Bebaubare Fläche Wohngebäude (GRZ I) ohne Terrassen und Balkone, gem. Planung:
461,91m² / 1955m² = 0,24

Grundflächen der geplanten befestigten EG-Terrassen und der Balkone gesamt (die auf der Westseite geplanten Balkone im 1.-3.OG befinden sich in deren Projektion in der Grundfläche der EG-Terrassen):

EG-Terrassen Westseite: $8,50\text{m} \times 2,25\text{m} \times 2 + 8,02\text{m} \times 2,25\text{m} \times 2 = \text{ca. } 74,34\text{m}^2$

Balkone Ostseite: $3,08\text{m} \times 1,50\text{m} \times 4 = 18,48\text{m}^2$

Bebaubare Fläche Wohngebäude einschl. EG-Terrassen und Balkone (GRZ I) gem. Planung:
(461,91m² + 74,34m² + 18,48m²) / 1955m² = 0,28

Grundflächen der geplanten befestigten und versickerungsfähigen Nebenanlagen:

- Zufahrten zu den KFZ-Stellplätzen: $6\text{m} \times 12,5\text{m} + 6\text{m} \times 8,65\text{m} + 1\text{m} \times 0,51\text{m} = 127,41\text{m}^2$
- 20 KFZ-Stellplätze $5,00\text{m} \times 2,50\text{m} \times 20 = 250\text{m}^2$
- Müllplatz: $5,00\text{m} \times 5,00\text{m} = 25\text{m}^2$
- Fahrrad-Abstellflächen gesamt:
 $1,9\text{m} \times 1,95\text{m} + 0,14\text{m} \times 1,5\text{m} + 3,37\text{m} \times 2\text{m} + 3,4\text{m} \times 1,59\text{m} + 3,4\text{m} \times 0,56\text{m} / 2 = 17,01\text{m}^2$

Grundflächen der geplanten befestigten Nebenanlagen:

- Hauptzufahrt/Hauptzugang einschl. Feuerwehraufstellfläche:
 $7,05\text{m} \times 3,5\text{m} + 11\text{m} \times 5,5\text{m} + 2,39\text{m} \times 6\text{m} + 2,985\text{m} \times 6\text{m} / 2 + 0,96\text{m} \times 5\text{m} + 4,54\text{m} \times 5\text{m} / 2 = 124,62\text{m}^2$
- Hauszuwegungen entlang des Hauses gesamt:
 $6,96\text{m} \times 1,4\text{m} + 1,28\text{m} \times 0,5\text{m} + 15,345\text{m} \times 1,4\text{m} + 1,5\text{m} \times 0,5\text{m} + 2\text{m} \times 0,99\text{m} = 34,60\text{m}^2$
- Fahrradeinhausung:
 $7,25\text{m} \times 5,65\text{m} + 0,93\text{m} \times 5,65\text{m} / 2 = 43,6\text{m}^2$

Summe alle Nebenanlagen = 622,24m²

Bebaubare Fläche / GRZ Nebenanlagen gem. Planung:
622,24m² / 1955m² = 0,320

Bebaubare Fläche

Haupt- und Nebenanlagen gesamt (GRZ II) gem. Planung:
(461,91m² + 74,34m² + 18,48m² + 622,24m²) / 1955m² = 0,60

Geschoss	WE-Nr.	Anzahl Zimmer	Wohnend Gesamt	Küche	Zimmer 1	Zimmer 2	Zimmer 3	Zimmer 4	Bad	G.M.C.	Abst.1	Abst.2	Abst.3	Flur	Wohnfläche ohne Terrassen	Terrasse 1	Terrasse 2	Terrasse 4	Terrasse 5	Balkon 1	Balkon 2	Wohnfläche mit Terrassen
																33,33%	50%	50%	50%	50%	50%	
EG	1	4	26,72		14,00	14,00			6,03	1,57	1,53	4,47		8,76	97,15	19,13						78,58
EG	2	3	26,18		10,84	10,84			4,08	1,57	1,52	4,49		7,19	70,55	18,00						76,90
EG	3	3	26,18		10,84	10,84			4,08	1,57	1,52	4,49		7,19	70,55	18,00						76,90
EG	4	3	27,17		11,28	11,28			7,25	1,57	1,53	4,69		9,07	79,37	19,13				8,97	4,32	104,45
EG	5	5	26,60		10,38	10,38	10,20	10,19	6,28	1,54	1,74	4,27		8,97	76,89					8,97	4,32	77,54
1.OG	6	3	26,19		10,38	10,38			5,00	1,52	1,52	4,49		7,19	70,83					8,97	4,32	109,28
1.OG	7	3	26,37		10,45	10,45			7,25	1,60	1,47	4,70		8,97	77,76					8,97	4,32	104,44
1.OG	8	3	27,28		13,43	13,43			7,25	1,60	1,53	4,88		7,19	70,83					8,97	4,32	77,48
1.OG	9	3	26,43		10,48	10,48			5,00	1,52	1,52	4,49		7,19	70,83					8,97	4,32	109,45
2.OG	10	3	26,18		10,48	10,48			5,00	1,60	1,52	4,70		9,38	102,30					8,97	4,32	109,45
2.OG	11	3	27,26		13,43	13,43			7,25	1,60	1,53	4,88		9,00	97,97					8,97	4,32	109,45
2.OG	12	3	26,18		10,48	10,48			5,00	1,60	1,52	4,70		7,19	70,83					8,97	4,32	109,45
3.OG	13	3	26,18		10,48	10,48			5,00	1,60	1,52	4,70		7,19	70,83					8,97	4,32	109,45
3.OG	14	3	26,18		10,48	10,48			5,00	1,60	1,52	4,70		7,19	70,83					8,97	4,32	109,45
3.OG	15	3	24,67		10,45	10,45			4,48	1,60	1,27	4,40		3,60	102,78					8,97	4,32	109,45
4.OG/STG	17	3	24,67		10,45	10,45			4,48	1,60	1,27	4,40		3,60	102,78					8,97	4,32	109,45
4.OG/STG	18	2	19,85		11,10	11,10			4,16	1,26	1,26	0,52		4,22	58,95					4,32	4,32	65,63
4.OG/STG	19	2	19,85		11,10	11,10			4,16	1,26	1,26	0,52		4,22	58,95					4,32	4,32	65,63
4.OG/STG	20	3	24,68		11,54	11,54			5,02	1,27	1,27	1,40		3,60	72,43					4,32	4,32	88,65
															Gesamtsumme:		1.699,97		Gesamtsumme:		1.749,68	

16 18.000,00 €

Verwaltervertrag

Verwaltervertrag über Wohneigentum

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

– im Folgenden „Gemeinschaft“ genannt –

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

– im Folgenden „Verwalter“ genannt –

wird folgender Vertrag über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der vorbezeichneten Wohnungseigenen Eigentümergeinschaft geschlossen:

§ 1 Vertragsdauer und Beendigung

1. Der Verwaltervertrag wird fest für die Laufzeit vom 01.01.2024 bis zum Ablaufe des 31.12.2026 abgeschlossen. Eine Kündigung des Verwaltervertrags vor Ablauf der o.g. Vertragslaufzeit ist nur gemäß den nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Der Beginn des Verwalteramtes kann nachträglich geändert werden, wenn die Übergabe der ersten Einheit zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen wird.
2. Gemeinschaft und Verwalter können den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund jederzeit fristlos oder fristgerecht kündigen.
3. Wird der Verwaltervertrag von der Gemeinschaft nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt, verlängert sich der Verwaltervertrag jeweils um ein weiteres Jahr.
4. Der Verwalter / die Gemeinschaft ist einmalig berechtigt, den Verwaltervertrag ohne Angabe von Gründen ordentlich mit einer Frist von 6 Monaten schriftlich zu kündigen.

§ 2 Leistungen und Vergütung des Verwalters

1. Die Vergütung des Verwalters setzt sich zusammen aus:
 - a) Der Basisvergütung des Verwalters gem. § 2 Ziff. 3. für die vom Verwalter zu erbringenden Basisleistungen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, wie in dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag genommenen Leistungsverzeichnis näher beschrieben.
 - b) Den variablen Zusatz-Basisvergütungen des Verwalters für die vom Verwalter je nach Anfall zu erbringenden variablen Zusatz-Basisleistungen für die Verwaltung des

- Gemeinschaftseigentums, wie in dem als Anlage 2 zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben.
- c) den Sondervergütungen des Verwalters für die auf Wunsch der Gemeinschaft zusätzlich zu erbringenden, über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehenden Sonderleistungen, wie in dem als Anlage 3 zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben
2. Daneben stehen dem Verwalter die gesetzlichen sowie die vertraglich gemäß den Leistungs- und Vergütungsverzeichnissen als Anlagen 2 und 3 vereinbarten Ansprüche auf Ersatz seiner Aufwendungen für die Gemeinschaft zu.
 3. Für die vom Verwalter nach Zeit- bzw. Arbeitsaufwand abzurechnenden variablen Zusatz-Basisvergütungen und Sondervergütungen gemäß Anlagen 2 und 3, für den Ersatz von Fahrt- und Reisekosten, für die Fertigung und den Versand von Kopien bzw. für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand sowie für die sonstigen nach Aufwand abzurechnenden sonstigen Vergütungen und Auslagen gilt das als Anlage 4 zu diesem Vertrag genommene Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters.
 4. Der Verwalter erhält als Basisvergütung gem. § 2 Ziff. 1. Buchst. a) pro Monat, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19%,
 - a) je Wohnungseigentumseinheit i.H.v. 30 EUR netto = derzeit 35,70 EUR brutto
 - b) je Stellplatz i.H.v. (folgt)
 5. Zu Vertragsbeginn erhebt der Verwalter eine einmalige Übernahmepauschale i.H.v. 125€ gegenüber der Gemeinschaft für die Beschaffung und Einpflegung der Daten in die Unterlagen und Systeme des Verwalters. Der Betrag ist spätestens 2 Wochen nach Rechnungsstellung fällig.
 6. Die Basisvergütung des Verwalters ist am Ersten eines jeden Monats im Voraus fällig und zahlbar. Die Entgelte für die o.g. variablen Zusatz-Basisvergütungen sowie Sondervergütungen und Aufwendungsersatzansprüche sind nach Rechnungsstellung durch den Verwalter fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Basisvergütung, die variablen Zusatz-Basisvergütungen, Sondervergütungen sowie ihm aufgrund seiner Aufwendungsersatzansprüche zustehenden Beträge bei Fälligkeit dem Konto der Gemeinschaft zu entnehmen.
 7. Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages aufgrund einer Änderung der Rechtsprechung, aufgrund geänderter bzw. neu eingeführter Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen, aufgrund behördlicher Anordnungen, neu eingeführter oder geänderter anerkannter Regeln der Technik oder aufgrund von Beschlüssen und/oder Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft, die bei Vertragsschluss nicht bekannt / kalkulierbar waren, ein nicht nur unerheblicher Arbeitsmehraufwand des Verwalters verursacht wird, so ist dieser berechtigt, eine angemessene gesonderte Erhöhung seiner Vergütung von der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 3 Allgemeine Verwaltungsgeschäfte

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages sowie aus den Vorschriften des WEG, den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, den sonstigen Vereinbarungen und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft sowie ergänzend aus den allgemeinen Bestimmungen über den entgeltliche Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag.

2. Die Rechte aus diesem Vertrag gegenüber dem Verwalter können vorbehaltlich abweichender Beschlussfassung nur durch die Gemeinschaft, nicht aber durch den einzelnen Wohnungseigentümer ausgeübt werden, soweit dieser nicht ausschließlich individuell betroffen ist.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich namens und in Vollmacht sowie für Rechnung der Gemeinschaft.
4. Der Verwalter ist berechtigt, die jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher im Rahmen der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben in erforderlichem Umfang auf Kosten der Gemeinschaft einzusehen und erforderlichenfalls Auszüge zu beschaffen.
5. Der Verwalter ist berechtigt, die Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 u. Abs. 8 WEG mittels einer Computersoftware eigener Wahl zu führen.
6. Der Verwalter ist berechtigt, die Besorgung einzelner Verwaltungsangelegenheiten auf Gehilfen und sonstige Dritte nebst entsprechender (Unter-)Vollmacht zu übertragen. Für ein etwaiges Verschulden bei der Auswahl und/oder der Überwachung der Gehilfen oder Dritten haftet der Verwalter nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Schäden, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters des Verwalters beruhen. Siehe hierzu insbesondere auch die Regelungen unter § 8 dieses Vertrags.

§ 4 Wirtschafts- und Vermögensverwaltung

1. Das Kreditinstitut, bei dem das Konto der Gemeinschaft unterhalten wird, bestimmt der Verwalter. Die Konten lauten auf die Gemeinschaft (Fremdkonto).
2. Die Gemeinschaft beauftragt den Verwalter, auf Kosten der Gemeinschaft für jeden Wohnungseigentümer die im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums getätigten Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- sowie Handwerkerleistungen) sowie den jeweils auf das jeweilige Wohnungs-/Teileigentum entfallenden Anteil im Rahmen der Jahreseinzelnabrechnung auszuweisen. Die hierfür gewährte Sondervergütung des Verwalters ergibt sich aus dem als Anlage 3 zu § 3 Ziff. 1. Buchst. c) diesem Vertrag beigefügten Leistungs- und Vergütungsverzeichnis (dort Nr. 3.).
3. Die lediglich handels- bzw. steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen gem. §§ 147 AO; 257 HGB unterliegenden Verwaltungsunterlagen kann der Verwalter unter Beachtung der Vorschriften der GoBD, der DSGVO sowie des BDSG in digitaler Form archivieren und sodann datenschutzgerecht vernichten sowie entsorgen. Dies betrifft insbesondere Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen, Jahresgesamt- und Einzelwirtschaftspläne, weitere Abrechnungsbestandteile wie Heizkostenabrechnungen, Buchungsbelege und -listen, Journale, Rechnungen, Lieferscheine, Gutschriften, Quittungen, Kassenbücher und Bankkontenauszüge sowie Vertragsurkunden über erledigte Rechtsverhältnisse; des Weiteren Schriftverkehr mit Dritten und Eigentümern, Aktenvermerke, Angebote, Ausschreibungsunterlagen, Kalkulationsunterlagen, Gutachten und Protokolle von Beiratssitzungen. Hiervon ausgenommen sind Verwaltungsunterlagen, welche die Gemeinschaft für eine ordnungsmäßige Verwaltung auf Dauer im Original benötigt, wie insbesondere Versammlungsniederschriften, Beschlussbücher, gültige Versicherungspolice sowie Originalausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen oder gerichtlicher Vergleiche.

§ 5 Rechtsvertretung

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den termingerechten Eingang der auf die einzelnen Sondereigentümer entfallenden Beitragsforderungen der Gemeinschaft (aus Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder Sonderumlage) auf dem Verwaltungskonto zu überwachen, Säumige zu mahnen und rückständige Beitragsforderungen zugunsten der Gemeinschaft in deren Namen außergerichtlich und gerichtlich auf deren Kosten durchzusetzen und hiermit einen Rechtsanwalt zu beauftragen.
Die Erklärung von Anerkenntnissen, Vergleichen, Anspruchsverzichten, die Rücknahme von Anträgen sowie von Rechtsmitteln bedarf der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.
2. Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen (mit Ausnahme der zu obiger Ziff. 1. geregelten Beitreibung von Beitragsforderungen) ebenso wie für die Beauftragung eines Rechtsanwalts hiermit sowie zur endgültigen (nicht nur vorsorglich fristwahrenden) Einlegung von Rechtsmitteln bedarf der Verwalter grundsätzlich eines mehrheitlichen Beschlusses der Eigentümerversammlung. Dies gilt nicht, sofern deren Abhaltung aus Termins- oder Fristgründen nicht rechtzeitig durchführbar ist. Die Erklärung von Anerkenntnissen, Vergleichen, Anspruchsverzichten, die Rücknahme von Anträgen sowie von Rechtsmitteln bedarf der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.
3. Der Verwalter ist nur verpflichtet, ihm in Textform bekanntgegebene Verstöße gegen eine bestehende Hausordnung oder gegen gesetzliche, vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Eigentümer dergestalt zu verfolgen, dass der betreffende Störer, sofern Mitglied der Gemeinschaft, in Textform zur Beseitigung von Störungen bzw. der Unterlassung störenden Verhaltens aufgefordert wird. Darüberhinausgehende außergerichtliche oder gerichtliche Maßnahmen bedürfen der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.
4. Bei anhängigen gerichtlichen oder behördlichen Verfahren gegen die Gemeinschaft (Passivverfahren), insbesondere gerichtlichen Verfahren nach § 43 WEG, besitzt der Verwalter die Befugnis zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft sowie zur Beauftragung eines Rechtsanwalts.
5. Der Verwalter ist ferner ermächtigt, namens und in Vollmacht sowie auf Kosten der Gemeinschaft nach pflichtgemäßem Ermessen zur Klärung von Rechtsfragen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, einen Rechtsanwalt mit der Beratung der Gemeinschaft, der Erstattung von Rechtsgutachten sowie deren außergerichtlicher Vertretung zu beauftragen, wobei die entstehenden Kosten im Einzelfall den Betrag von _____ EUR brutto, begrenzt auf eine Jahresgesamtsumme i.H.v. _____ EUR brutto, nicht übersteigen dürfen.
6. Der Verwalter ist im Rahmen seiner obigen Vollmachten zu Ziff. 1.-5. zur Anwaltsbeauftragung ermächtigt, mit dem Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, durch welche diesem eine besondere Vergütung gewährt wird, sei es durch die Vereinbarung eines höheren als des gesetzlichen Gegenstandswertes, durch die Vereinbarung eines zusätzlichen Honorars, oder durch die Vereinbarung eines Zeithonorars neben, anstelle oder über die Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) zur Höhe der gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts hinaus.

Bei gerichtlichen Verfahren gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG ist in der Vergütungsvereinbarung festzulegen, dass sich die Gebühren des Rechtsanwalts nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert bemessen, wobei dieser einen Streitwert von 50% des Interesses aller Parteien und Beigeladenen nicht übersteigen darf (§ 27 Abs. 3 Nr. 6, § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG, § 49a Abs. 1 S. 1 GKG).

Bei gerichtlichen Verfahren, die keine Verfahren nach § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG sind, sowie bei der außergerichtlichen Beratung und Vertretung darf der Verwalter ohne Beschluss der Eigentümerversammlung dem Rechtsanwalt eine besondere Vergütung gewähren, die jedoch einen Betrag i.H.v. _____ EUR brutto im Einzelfall, bei mehreren Fällen in einem

Wirtschaftsjahr einen Gesamtbetrag i.H.v. _____ EUR brutto über die gesetzliche Vergütung des Rechtsanwalts nach den Bestimmungen des RVG hinaus nicht übersteigen darf; werden die vorgenannten Beträge überschritten, ist der Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen.

Über die oben freistehende Felder wird nachträglich von der WEG entschieden.

§ 6 Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von 500.000 EUR im Einzelfall / 1.000.000 EUR Jahressumme, sowie eine Vertrauensschadenversicherung über eine Deckungssumme von 500.000 EUR im Einzelfall / 10.000.000 EUR Jahressumme abgeschlossen zu haben und verpflichtet sich, diese während der Vertragslaufzeit laufend zu unterhalten.
2. Die Haftung des Verwalters und die für seine Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die Deckungssummen der o.g. Versicherungen begrenzt.
3. Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen den Verwalter verjähren nach den gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass sie ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 5 Jahren von ihrer Entstehung an verjähren.
4. Von den vorstehenden (§ 7 Ziff. 2 und Ziff. 3) Regelungen zur Haftungsbeschränkung und Erleichterung der Verjährung sind ausdrücklich nicht erfasst:
 - a) Ansprüche, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit beruhen,
 - b) Ansprüche, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verwalters oder eines der Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen,
 - c) Ansprüche, die auf einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (Kardinalpflichten) beruhen.
5. Ist der Verwalter mit der Ausweisung von Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) im Rahmen der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung bzw. durch gesonderte Bescheinigung beauftragt, so haftet der Verwalter nicht für die Gewährung eines Steuervorteils dem Grunde und der Höhe nach.

§ 7 Vertragsabwicklung

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, für die Vornahme der nach Beendigung des Verwalteramts bzw. des Verwaltervertrags erforderlichen Abwicklungsgeschäfte (Herausgabe von Verwaltungsunterlagen, Rechnungslegung, Aushändigung sonstigen Verwaltungsvermögens, Übertragung von Bankguthaben, etc.) unverzüglich einen Bevollmächtigten zu benennen.

§ 8 Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

1. Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt voll wirksam. Eine unwirksame Vertragsbestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem von den Vertragsschließenden beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

2. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform sowie des Mehrheitsbeschlusses der Gemeinschaft und der Zustimmung des Verwalters

Hamburg, 03.01.2023
(Ort, Datum)



(Unterschrift d. Vertreter d. WEG)

Hamburg, 03.01.2023
(Ort, Datum)

**Immobilien
Management GmbH**

Lademannbogen 27
22339 Hamburg
Telefon +49 (040) 181 3394-40

(Unterschrift Verwalter)

Anlage 1 zum Verwaltervertrag über Wohneigentum vom 23.11.2022

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

Verzeichnis der Basisleistungen des Verwalters (vgl. § 2 Ziff. 1 Buchst. a), Ziff. 4, Ziff. 5.)

Mit der im Verwaltervertrag unter § 2 Ziff. 1. Buchst. a), Ziff. 4., Ziff. 5. vereinbarten Basisvergütung sind insbesondere abgegolten:

I. Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

1. Information der Eigentümer über Belange des Gemeinschaftseigentums.
2. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Eigentümern, Handwerkern, Dienstleistern sowie sonstigen Vertragspartnern der Gemeinschaft sowie Behörden und Dritten.
3. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats.
4. Pflege, Weiterführung und Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in kaufmännischen Grundsätzen entsprechend geordneter Form.
5. Einberufung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr.
6. Durchführung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr und Übernahme des Sammlungsvorsitzes.
7. Durchführung von schriftlichen Beschlussverfahren (Umlaufbeschlüsse gem. § 23 Abs. 3 WEG).
8. Formulierung von Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen für die Eigentümerversammlung oder schriftliche Beschlussverfahren.
9. Erstellung der Niederschrift zur ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung.
10. Mitteilung des Beschlussergebnisses bei schriftlichen Beschlussverfahren.
11. Führung der Beschluss-Sammlung gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 27 Abs. 7 u. 8 WEG.

II. Basisleistungen zur kaufmännischen Verwaltung des Objekts

1. Einrichtung und Führung einer kaufmännischen Grundsätzen entsprechenden ordnungsmäßigen Buchhaltung getrennt für jede Wohnungseigentümergeinschaft.
2. Buchhalterisch getrennte Führung der Instandhaltungsrückstellung(en) der Gemeinschaft nach Ist- und Sollbestand.
3. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten Hausgelder aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne getrennt nach Kosten- sowie Zuführungsanteil zur Instandhaltungsrückstellung.
4. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Jahresabrechnungen.
5. Verbuchung der im SEPA-Lastschrifteinzugsverfahren bzw. eigentümerseits gezahlten von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Sonderumlagen.
6. Durchführung der Rechnungs- und Belegprüfung mit dem Beirat.
7. Gewährung der Beleg- und Unterlageneinsicht in die Verwaltungsunterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung in den Geschäftsräumen des Verwalters während dessen Bürozeiten.
8. Kaufmännische Kalkulation und Vorschlag zur Beschlussfassung über die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung.
9. Erstellung eines Gesamtwirtschaftsplanes für die Gemeinschaft pro Wirtschaftsjahr.
10. Erstellung von Einzelwirtschaftsplänen für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten pro Wirtschaftsjahr.
11. Erstellung einer Gesamtjahresabrechnung für die Gemeinschaft pro Wirtschaftsjahr.
12. Erstellung von Einzeljahresabrechnungen für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten pro Wirtschaftsjahr.
13. Vorschlag über die Beschlussfassung und Berechnung von etwa notwendigen Sonderumlagen.
14. Abschluss, Pflege und Kündigung von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (ausgenommen sind Miet- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsverträge, die die Gemeinschaft in Ansehung des Gemeinschaftseigentums mit Dritten oder Eigentümern schließt; vgl. Anlage 2, dort. Ziff. II. Nr. 4.).
15. Erstellung, Pflege und Weiterleitung der Nutzerdaten für den von der Gemeinschaft mit der Erstellung verbrauchsbasierter Abrechnungen (insbes. nach Heizkostenverordnung) beauftragten Abrechnungsdienstleister.
16. Kaufmännische Beratung bei Vertragsschlüssen der Gemeinschaft inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen, sofern für besondere Maßnahmen keine Zusatz-Basisvergütungen

gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2, dort. Ziff. III. Nr. 3., vereinbart sind.

17. Kaufmännische Prüfung von Lieferanten-, Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen.
18. Kaufmännische Prüfung von und Beratung über Einsparungsmöglichkeiten durch Inanspruchnahme von Rahmenverträgen

III. Basisleistungen zur Finanzverwaltung des Objekts

1. Einrichtung und Führung eines von anderen Wohnungseigentümergeinschaften gesonderten und vom Vermögen des Verwalters getrennten Kontos der Eigentümergeinschaft (Fremdkonto) bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut.
2. Einrichtung und Führung eines von anderen Wohnungseigentümergeinschaften gesonderten und vom Vermögen des Verwalters getrennten gesonderten Kontos der Eigentümergeinschaft (Fremdkonto) für die Instandhaltungsrückstellung bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut, sofern die Gemeinschaft dies beschließt.
3. Durchführung des Zahlungsverkehrs für die Gemeinschaft.
4. Einzug der Hausgelder aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren.
5. Einzug von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Jahresabrechnungen im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren.
6. Einzug von Beitragsforderungen der Gemeinschaft aufgrund beschlossener Sonderumlagen im SEPALastschriftinzugsverfahren.

IV. Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

1. Durchführung einer Objektbegehung pro Wirtschaftsjahr.
2. Entgegennahme von Schadensmeldungen das Gemeinschaftseigentum betreffend.
3. Kaufmännische Beratung und Vorschlag über die Beschlussfassung zur Anstellung von Hausmeistern sowie sonstiger Dienstkräfte der Gemeinschaft inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen.
4. Kontrolle, Prüfung und Überwachung der allgemeinen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik durch Vorschlag des Abschlusses, der Überwachung sowie Kündigung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern.
5. Kontrolle, Prüfung und Überwachung von sicherheitstechnischen oder der Verkehrssicherung unterliegenden Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücksflächen der Gemeinschaft nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik sowie gesetzlichen und behördlichen Auflagen durch Vorschlag des Abschlusses, der Überwachung sowie Kündigung von Kontroll-, Prüfungs-, Sicherungs- und

Überwachungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2 vereinbart sind (vgl. dort Ziff. III Nr. 2.).

6. Kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Aufträgen über bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2 (vgl. dort Ziff. III. Nr. 3.) vereinbart sind.
7. Einholung von Angeboten zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2 (vgl. dort Ziff. III. Nr. 3.) vereinbart sind.
8. Kaufmännische Betreuung, Überwachung und Abnahme von der Gemeinschaft durchgeführter geringfügiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, nebst Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung, Modernisierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum (d.h. bis zu einem Auftragswert i.H.v. 10.000 EUR brutto im Einzelfall, vergleiche hierzu Anlage 2 Ziff. III. Nr. 3.), jedoch ohne baufachliche/bautechnische Betreuung, Überwachung und Abnahme solcher Maßnahmen.

V. Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts

1. Verfolgung von dem Verwalter in Textform bekanntgegebenen Verstößen gegen eine bestehende Hausordnung sowie gegen gesetzliche, vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Eigentümer dergestalt, dass der betreffende Störer, sofern Mitglied der Gemeinschaft, in Textform zur Beseitigung von Störungen bzw. der Unterlassung störenden Verhaltens aufgefordert wird.
2. Außergerichtliche Geltendmachung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen der Eigentümer (Verstöße gegen die Hausordnung sowie gegen gesetzliche, vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen) unter Einschaltung eines Rechtsanwalts aufgrund von Eigentümerbeschlüssen gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG
3. Beauftragung von Rechtsanwälten mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft oder zur Ausübung an die Wohnungseigentümergeinschaft gezogenen Ansprüchen der Eigentümer gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aufgrund Eigentümerbeschlüssen.

Anlage 2 zum Verwaltervertrag über Wohneigentum vom 23.11.2022

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15 16-16b, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

Verzeichnis der variablen Zusatz-Basisleistungen des Verwalters (vgl. § 2 Ziff. 1 Buchst. b).

Zusätzlich zu der vereinbarten Basisvergütung erhält der Verwalter gem. § 2 Ziff. 1 Buchst. b) des Verwaltervertrags für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen variablen Zusatz-Basisleistungen die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden, Zusatz-Basisvergütungen nebst Aufwendungsersatz.

I. Zusatz-Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

1. Für die Saalmiete und die sonstigen Kosten der ordnungsmäßigen Durchführung von Eigentümerversammlungen Ersatz seiner Aufwendungen.
2. Für jede Eigentümerversammlung, die zusätzlich zu der einmal jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung einberufen und abgehalten wird, eine Vergütung i.H.v. 400 EUR pauschal netto (476 EUR brutto) zzgl. Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und/oder objektiv erforderliche Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich werden.
3. Für die Zustellung von Schriftstücken an Wohnungs-/Teileigentümer mit Wohnsitz oder ständigem Aufenthalt im Ausland Ersatz seiner Mehrkosten, wenn keine inländische Zustelladresse benannt wird
4. Ersatz der Kopier- und Portomehrkosten, die dadurch entstehen, dass im Falle einer Mehrheit von Wohnungs-/Teileigentümern an einer Sondereigentumseinheit die Zustellung von Schriftverkehr an jeden einzelnen Sondereigentümer notwendig wird, weil ein gemeinsamer Empfangs- bzw. Vertretungsberechtigter nicht benannt wird.

II. Zusatz-Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

1. Für die erste Mahnung mit Beitragsforderungen zahlungssäumiger Eigentümer eine Vergütung i.H.v. 12,50 EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 14,90 EUR brutto), für jede weitere Mahnung 14,90 EUR brutto, nicht jedoch für ein erst verzugsbegründendes Aufforderungsschreiben, sowie erst ab einem Rückstand von mehr als 50,00 EUR sowie für mehrere in einem Mahnlauf gemahnte Beiträge pro Eigentümer nur einmal.
2. Für die Betreuung (Abschluss, Verwaltung, Kündigung sowie Abwicklung des Zahlungsverkehrs) von Miet- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsverträgen, die die Gemeinschaft in Ansehung des Gemeinschaftseigentums mit Dritten oder Eigentümern schließt (z.B. Kfz.-Stellplätze, Hausmeisterwohnungen, sonstige Anlagen, Räume oder Flächen) eine Vergütung i.H.v. 45,00 EUR netto (53,55 EUR brutto)
3. Für die Bearbeitung und Abwicklung von Versicherungsschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums bei einer Schadenssumme von über 10.000 EUR eine Vergütung i.H.v. 1,5 % brutto der regulierten Schadenssumme, sofern dem Verwalter keine Regieleistungen durch den Versicherer vergütet werden, nicht aber, wenn es sich gleichzeitig um eine größere bauliche Maßnahme i.S. der Regelung unter Ziff. III Nr. 3. handelt.

III. Zusatz-Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

1. Für die kaufmännische Betreuung und Abwicklung größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung, Modernisierung oder baulichen Änderungen (d.h. erst über einem Auftragswert i.H.v. 10.000 EUR brutto im Einzelfall), eine Vergütung i.H.v. 1,5% brutto der auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Bruttokosten, zzgl. Kopier- und Portoauslagen; bei Einschaltung von Architekten, Ingenieuren oder sonstigen Sonderfachleuten zur technischen Abwicklung der o.g. baulichen Maßnahmen i.H.v. 1,25 % brutto der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten zzgl. Kopier- und Portoauslagen. Dies gilt ebenso für die Mitwirkung des Verwalters bei der außergerichtlichen Aufnahme und Verfolgung von Herstellungs- bzw. Mängelansprüchen der Gemeinschaft in Ansehung der o.g. Maßnahmen.
2. Für die Sicherstellung und Veranlassung aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften notwendig werdender außergewöhnlicher technischer Prüf-, Kontroll- sowie Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung oder Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit (insbes. TrinkwV, Brandschutz, etc.) eine Vergütung nach Zeitaufwand i.H.v. 75 EUR pauschal brutto, zzgl. Kopier- und Portoauslagen, nicht aber, wenn es sich wenn es sich gleichzeitig um eine größere bauliche Maßnahme i.S. der Regelung unter Ziff. III Nr. 1. Handelt

IV. Zusatz-Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts

1. Für verwalterseits eigenständig (d.h. ohne Beauftragung eines Rechtsanwalts) geführte außergerichtliche Verfahren zur Beitreibung von Beitragsforderungen gegen einzelne Wohnungseigentümer bzw. sonstige gerichtliche Aktiv- und Passivverfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eine Vergütung in Höhe der sich aus den Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) ergebenden gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts (zzgl. MwSt., Postund Telekommunikationsauslagen gem. RVG).

Anlage 3 zum Verwaltervertrag über Wohneigentum vom 23.11.2022

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

Verzeichnis der Sonderleistungen des Verwalters (vgl. § 2 Ziff. 1. Buchst. c).

Zusätzlich zu der Basisvergütung sowie den variablen Zusatz-Basisvergütungen des Verwalters zu zahlen sind gem. § 2 Ziff. 1 Buchst. c) des Verwaltervertrags für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen Sonderleistungen die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden, Sondervergütungen nebst Aufwendungsersatz.

Hiernach erhält der Verwalter:

1. Für die Abwicklung jeder Sondereigentumsübertragung im Falle einer vom Verwalter zu erteilenden Veräußerungszustimmung i.S.d. § 12 WEG ein pauschaliertes Entgelt i.H.v. 150 EUR netto (178.50 EUR brutto) nebst Ersatz der notwendigen Auslagen.
2. Für die Erstellung/Wiederherstellung/Ersatzbeschaffung fehlender Verwaltungsunterlagen inkl. Beschluss-Sammlung und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung oder Abrechnungen / Wirtschaftsplänen, falls bei Amtsübernahme nicht vorhanden und erforderlich, ein pauschaliertes Entgelt i.H.v. 15 EUR netto (17.85 EUR brutto) nebst Ersatz der notwendigen Auslagen.

Anlage 4 zum Verwaltervertrag über Wohneigentum vom 23.11.2022

zwischen

Wohneigentümergeinschaft Bekkampsweg 15, 22045 Hamburg

(Wohneigentümergeinschaft)

vertreten durch: Objektgesellschaft Bekkampsweg 15, GmbH & Co. KG

und

Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

(Name und Anschrift der Verwaltung)

Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters (vgl. § 2 Ziff. 3.)

Soweit keine besonderen Abreden getroffen werden, stehen dem Verwalter bei einer Vergütung nach Zeitaufwand folgende Vergütungssätze pro angefangene Zeitsunde zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19%, zu:

Tätigkeit Geschäftsführer / Prokurist:	70 EUR,
Tätigkeit Sachbearbeiter:	60 EUR,
Tätigkeit Auszubildender:	40 EUR.

Bei einer Tätigkeit außerhalb des Büros des Verwalters beginnt die Zeitberechnung mit dem Verlassen des Büros und endet mit der Rückkehr in das Büro; Vorbereitungs- und Wartezeiten wie z. B. bei Behörden oder Gerichten sind eingeschlossen.

Kfz.-Fahrtkosten sind mit 0,75 EUR pro gefahrenem Kilometer zu vergüten; Reisekosten mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind nach Aufwand zu erstatten.

Für die Anfertigung von Schwarzweißkopien werden 0,50 EUR für ersten fünfzig Kopien sowie je weitere Kopie 0,15 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, demnach derzeit bis 50 Kopien 0,60 EUR brutto, ab der 51. Kopie derzeit 0,18 EUR brutto, berechnet.

Für die Anfertigung von Farbkopien werden 1,00 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, berechnet, demnach derzeit 1,19 EUR brutto.

Für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand werden 0,50 EUR für die ersten fünfzig Dokumentenseiten sowie je weitere Dokumentenseite 0,15 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, demnach derzeit bis 50 Dokumentenseiten 0,60 EUR brutto, ab der 51. Kopie derzeit 0,18 EUR brutto, berechnet.

Alle sonstigen Vergütungen und Auslagen werden nach tatsächlichem Aufwand zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, berechnet.