

Protokoll zur rechtsverbindlichen Bauabnahme bzw. Übergabe von Sondereigentum

Bauvorhaben: „Stadt villen“ Josef-Nawrocki-Straße 34 in 12587 Berlin

Erwerber: Christian Claussen, Charlottenstr. 4, 38102 Braunschweig	Wohnung: 2.10
Verkäufer: Residenz Bad Bellevue Zweite GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin <i>und Sevim Claussen</i>	
Leistungsumfang: Neubau von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern	

Niederschrift über die Rechtsverbindliche Bauabnahme zwischen dem Erwerber und dem Verkäufer

am Montag, 25. Sep. 2017 ab 15:00 Uhr

Teilnehmer: Erwerber Anwesend für den Käufer, in Vertretung TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Büro Berlin, Wittestr. 30 Haus M, 13509 Berlin, Andreas Braun Holger Fießner
 Vollmacht des Erwerbers vom Sevim Claussen für die Durchführung der Abnahme durch TÜV SÜD gemäß Kaufvertrag [U1] liegt vor.

Vertreter des Verkäufers: Leonid Medved Stefan Kühner

Sonstige Teilnehmer: Axel Claussen

1 Feststellungen

1.1 Die Bauarbeiten waren nach der Baubeschreibung „Neubau von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern, Josef-Nawrocki-Straße 34, 12587 Berlin-Köpenik“, die als Anlage 3 zur Stammurkunde [U2] niedergelegt ist, zu erbringen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

2 Zur Abnahme

- 2.1 Die Abnahme wird wegen der festgestellten Mängel verweigert.
- 2.2 Es sind neben den Feststellungen folgende in der 5-seitigen Anlage benannten Mängel (M) im SE vorhanden.
- 2.3 Trotz der festgestellten Mängel und Restleistungen nimmt der Erwerber die Leistungen ab. Der Erwerber behält sich jedoch bzgl. der festgestellten Mängel seine Rechte vor.
- 2.4 Die Abnahme wird im Hinblick auf die festgestellte Freiheit der Leistung von sichtbaren Mängeln erklärt.
- 2.5 Es wurde ein Baubegleitendes Qualitätscontrolling des TÜV SÜD durchgeführt.
- 2.6 Der Verkäufer bestätigt, dass die Sonderausstattungen gemäß der Bemusterung eingebaut wurden.

3 Unabhängig von der unter Punkt 2.3 gegebenen Empfehlung sind als Voraussetzung der Innutzugnahme der Wohnung die Punkte der Mängelliste zu erfüllen.

4 Vorbehalte: Der Erwerber behält sich die Geltendmachung der vertraglich vereinbarten Vertragsstrafe vor.

5 **Aufforderung und Verpflichtung:**
 Der Verkäufer wird aufgefordert, die in der anliegenden Mängelliste genannten Mängel und sonstigen Beanstandungen in einer Frist zu beseitigen, die es ermöglicht spätestens am 06. Okt. 2017 die Besitzübergabe durchzuführen. Hierzu erklärt sich der Verkäufer bereit. Der Erwerber ermöglicht bei Notwendigkeit auch nach Schlüsselübergabe nach Terminvereinbarung mit dem Verkäufer den Zugang in die Wohnung zur Beseitigung der genannten Mängel und Restleistungen.

6 **Ergänzender handschriftlicher Zusatz:** Frist zur Mängelbeseitigung: 06. Okt. '17
Ausnahme: Die Kratzer lt. der Vergleichsmaß (13, 16, 17, 18, 19, 20, 21)
Trifft: jenen in der jeweiligen Abnahmegeb. Betreffende Käufer und Verkäufer

Berlin, <u>25.09.17</u> Ort, Datum	 Unterschrift Verkäufer / bzw. Vertreter	Berlin, <u>25.09.17</u> <u>Claussen</u> Ort, Datum	 Unterschrift Erwerber / bzw. Bevollmächtigter TÜV SÜD
---------------------------------------	--	---	---



Protokoll zur rechtsverbindlichen Bauabnahme bzw. Übergabe von Sondereigentum

Bauvorhaben: „Stadtvillen“ Josef-Nawrocki-Straße 34 in 12587 Berlin

Erwerber: Christian Claussen, Charlottenstr. 4, 38102 Braunschweig	Wohnung: 2.10
Verkäufer: Residenz Bad Bellevue Zweite GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin	
Leistungsumfang: Neubau von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern	

7 Sonstiges:

Die Schlüssel werden direkt vom Verkäufer an den Erwerber/ zuständige Hausverwaltung übergeben.

Die Schlüssel verbleiben zur Mängelbeseitigung bis spätestens zum beim Verkäufer. Der Gefahrenübergang verbleibt beim Verkäufer bis zur Schlüsselübergabe.

Gemeinschaftseigentum (GE), auch soweit es diese Wohnung tangiert, wird separat vom TÜV abgenommen. Die Betriebs-, Wartungs- und Pflegeanweisungen (z.B. für Parkett) werden im Zuge der Schlüsselübergabe an die Erwerber übergeben. Die Erfassung der Zählerstände erfolgt zur Schlüsselübergabe an den Erwerber/ die zuständige HV.

8 Anmerkungen

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Begehung leer stehend. Es wurden ausschließlich visuelle Prüfungen ohne messtechnische Hilfsmittel vorgenommen. Beurteilungsgrundlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und die vertraglichen Vereinbarungen. Gemeinschaftseigentum (GE), auch soweit es diese Wohnung tangiert, ist nicht Gegenstand der Begehung zur Begutachtung des Sondereigentums der Wohneinheit und wird gesondert auch vom TÜV SÜD untersucht. Es erfolgt auftragsgemäß keine Nachvermessung der Gebäudegeometrie und keine Erfassung der Zählerstände (erfolgt zur Schlüsselübergabe an den Erwerber/die zuständige Hausverwaltung). Die Betriebs-, Wartungs- und Pflegeanweisungen (z. B. für Parkett, Fenster usw.) sind im Zuge der Schlüsselübergabe an die Erwerber zu übergeben.

9 Untertitel

- Pflegeanweisungen etc. wurde noch nicht übergeben
 - die Funktion der Heizung und der Kühldecke sind nicht noch geprüft
 - Abstände der Kühldeckenleitungen zu Elekt.-Anlären und Außenwände nicht bekannt gegeben

Durchführung der Nachbegehung zur Kontrolle der Mängelbeseitigung:

am ab Uhr
 unter Bezug auf Aufforderung zur Nachbegehung vom

Teilnehmer: Erwerber Anwesend für den Käufer, in Vertretung TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Büro Berlin, Wittestr. 30 Haus M, 13509 Berlin, Robert Becker Robert Frenzel
 Holger Fleßner Andreas Braun Katrin Ehmke

Vertreter des Verkäufers: Leonid Medved Stefan Kühner

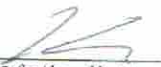


Sonstige Teilnehmer: _____

Ergänzender handschriftliche Zusatz:

.....

.....

.....

Berlin, 25.07.12 Ort, Datum	 Unterschrift Verkäufer / bzw. Vertreter	Berlin,  Ort, Datum	 Unterschrift Erwerber / bzw. Bevollmächtigter TÜV SÜD
--------------------------------	--	--	--

Protokoll zur rechtsverbindlichen Bauabnahme bzw. Übergabe von Sondereigentum

Bauvorhaben: „Stadtvillen“ Josef-Nawrocki-Straße 34 in 12587 Berlin

Erwerber: Christian Claussen, Charlottenstr. 4, 38102 Braunschweig	Wohnung: 2.10
Verkäufer: Residenz Bad Bellevue Zweite GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin	
Leistungsumfang: Neubau von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern	

Vorliegende Unterlagen:

- [U1] Urkundenrolle-Nummer W472/2017, verhandelt am 24.05.2017.
Notar: Eckart Wegner, Kurfürstendamm 64, 10707 Berlin
- [U2] Stammurkunde Urkundenrolle N 1.686/2012 vom 18.12.2012, 190 Seiten, Notar Prof. Dr. Manfred J. Neumann, Kurfürstendamm 64, 10707 Berlin, in der die Baubeschreibung als Anlage 3 u. Teilungserklärung enthalten sind.
- [U3] Sonderwunschliste Stand 29.06.2017, gegengezeichnet durch Erwerber am 30.06.2017.
- [U4] Wohnungsgrundriss, ohne Datum und Gegenzeichnung
- [U5] Elektroplanung, Stand 2014
- [U6] Wohnflächenberechnung, 19.04.2016
- [U7] Küchenplan, Stand 08.06.2017 (nicht gefertigt oder fertig)

- [U]
- [U]
- [U]
- [U]
- [U]



Berlin, <u>25.07.17</u> Ort, Datum	 Unterschrift Verkäufer / bzw. Vertreter	Berlin, Ort, Datum	 Unterschrift Erwerber / bzw. Bevollmächtigter TÜV SÜD
---------------------------------------	--	-----------------------	---

Mängelliste

Als Anlage zur rechtsverbindlichen Bauabnahme von Sondereigentum

Bauvorhaben: „Stadtvillen“ Josef-Nawrocki-Straße 34 in 12587 Berlin Seite 1 von 5

Erwerber:	Wohnung:
Verkäufer: Residenz Bad Bellevue Zweite GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin	
Leistungsumfang: Neubau von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern	

Ifd. Nr.	Raum / Bauteil	Schlüssel	Ort	Feststellungen	Erledigungsvermerk	
					W3	W4
					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> W2 W4 W1 (Tür) </div> Kontrolle der Mangelbeseitigung O = offen E = erledigt	
1	Kellerabteil und TG-Stellplatz	F	GE	Die Abnahme des zur Wohnung gehörenden Kellerabteils und des Pkw-Stellplatzes erfolgte im Zuge der Begehung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums.		
2	allgemein	F	GE	Es wurde ein Baubegleitendes Qualitätscontrolling des TÜV SÜD Industrie Service GmbH (TÜV SÜD) durchgeführt. Die fachgerechte Abstimmung der während des Baucontrollings festgestellten Mängel bleibt vorbehalten. Die Fälligkeitsvoraussetzungen der Raten e) und f) sind aufgrund der noch ausstehenden Restleistungen, Nachweise und Mängelarbeiten noch nicht gegeben.		
3	Wohnung allgemein	F		Nach Angaben der Begehungsteilnehmer <input checked="" type="checkbox"/> im Besonderen des Erwerbers <input checked="" type="checkbox"/> des Vertreters des Verkäufers entsprechen der vorgefundene Grundriss, die Ausstattung der Wohnung mit z. B. Elt.-Dosen und Schaltern, die Installationen im Allgemeinen, die Beläge, Sanitärobjekte und Anordnung von Einbauten u. a. (Fensterbretter), den Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Erwerbern. Ausnahmen sind nachgenannte Mängel darstellenden Abweichungen.		
4	DE-Tür	H		OTS nicht eingehängt		
5	Gäste-WC	X		Badlüfter: Funktion nicht nachgewiesen (Unterlüftung bei WC-Nutzen)		
6	Gäste-WC, Bad	H F		Türschwelle mitte ^{nicht} nach DIN nicht hergestellt, wird nach Bedarf vom BT ergänzt		
7	Abstellraum	H		Abdeckung in Schrank DV Datenkasten fehlt		
8	Abstellraum	M		Zimmertürschlüssel fehlt		



Berlin, 25.07.17
 Ort, Datum Unterschrift Verkäufer / bzw. Vertreter

Berlin, *[Signature]*
 Ort, Datum Unterschrift Erwerber / bzw. Bevollmächtigter TÜV SÜD

Mängelliste

Als Anlage zur rechtsverbindlichen Bauabnahme von Sondereigentum

Bauvorhaben: „Stadtvillen“ Josef-Nawrocki-Straße 34 in 12587 Berlin Seite 3 von 5

Erwerber:	Wohnung:
Verkäufer: Residenz Bad Bellevue Zweite GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin	
Leistungsumfang: Neubau von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern	

Ifd. Nr.	Raum / Bauteil	Schlüssel	Ort	Feststellungen	Erledigungsvermerk			
					W3	W4	Kontrolle der Mangelbeseitigung O = offen E = erledigt	
	Wand- Gurtloch			vorhanden €				
16	Wohn- zimmer, Fenster West	M		Kopplungsstoß im Bereich Fenster brüstung: Gummidichtung liegt nicht bündig an der Alu-Isolo- an (Profil mit Beulen)				
17	Wohn- zimmers	M		2 Kratzer in der Verglasung (Fest- verglasung des Balkon-tür im Bereich rechts vom Fenstergreif (Länge > 10cm)				
18	Kinder- zimmers, Fenster	M		Staubflügel mehrere Kratzer in der Verglasung (Außen seite ca. 1,5m über OK Fußboden)				
19	"	M		mehrere Kratzer in der Verglasung auf der Außen seite, einzelner Kratzer in der Verglasung Stbflügel Länge ca. 8cm				
20	Kinder- zimmers 1	M		Kratzer in der Verglasung Flügel links, Länge ca. 8cm				
21	Schlaf- zimmer	M		Verglasung Flügel links beschädigt auf der Außen seite				



Berlin, 25.09.17
Ort, Datum

Unterschrift Verkäufer / bzw. Vertreter

Berlin,
Ort, Datum

Unterschrift Erwerber / bzw. Bevollmächtigter TÜV SÜD

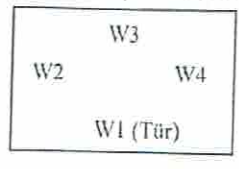
Mängelliste

Als Anlage zur rechtsverbindlichen Bauabnahme von Sondereigentum

Bauvorhaben: „Stadt villen“ Josef-Nawrocki-Straße 34 in 12587 Berlin Seite 4 von 5

Erwerber:	Wohnung:
Verkäufer: Residenz Bad Bellevue Zweite GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin	
Leistungsumfang: Neubau von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern	

Ifd. Nr.	Raum / Bauteil	Schlüssel	Ort	Feststellungen	Erledigungsvermerk	
					W3	W4
22	Schlafzimmer Fenster	K		Dichtstoffverriegelung am unteren Rand der Brüstungsverglasung links defekt		
23	Schlafzimmer Tür	K		Türblatt		
23	Bad	K		Drehgriff an der Badewanne nicht befestigt		
24	Küche	K		2 Steckdosen fehlen (^{links} rechts von der Spüle)		
25	Balkon	K		Außenschalte fehlt (1x)		
26	Balkon	K		im Leibungsbereich des Fensters fehlt ein Stück Kompiband (beide Türe in der untersten Schicht)		
27	Wohnzimmer El.-Inst.	K		Daten-dose an Wand W1 nicht lotrecht ein gebaut		
28	" El.-Inst.	K		Abdeckrahmen des 3-fach-Schalters nicht gleichmäßig ausgerichtet (Wippen schräg)		
29	Parkeplatz	X		Parkehd nicht aufstellbar stellen unter sind		



Kontrolle der Mangelbeseitigung
O = offen
E = erledigt



Berlin, 25.07.17
Ort, Datum

Unterschrift Verkäufer / bzw. Vertreter

Berlin,
Ort, Datum

Unterschrift Erwerber / bzw. Bevollmächtigter

Zählerstände

Bauvorhaben: „Stadtvillen“ Josef-Nawrocki-Straße 34 in 12587 Berlin

Erwerber: <i>Christine und Severin Clausen</i>	Wohnung: <i>2.10</i>
Verkäufer: Residenz Bad Bellevue Zweite GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin	
Leistungsumfang: Neubau von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern	

Zähler	Zählernummer	Zählerstand
Kaltwasser	<i>631099190</i>	<i>0,787 m³</i>
Kaltwasser	<i>506025729</i>	<i>21,507</i>
Warmwasser	<i>628281393</i>	<i>0,191 m³</i>
Warmwasser	<i>425602667</i>	<i>5,666 m³</i>
Strom	<i>31635595</i>	<i>7417 kWh</i>
Berlin, _____ Ort, Datum Unterschrift Verkäufer / bzw. Vertreter		Berlin, <i>25.09.2017</i> Ort, Datum Unterschrift Erwerber / bzw. Bevollmächtigter

Die Erfassung der Zählerstände erfolgt zur Schlüsselübergabe an den Erwerber bzw. die Hausverwaltung.

Nr.

Wärme (76.-Hz) 519032608 59535 kWh

Hinweis: *Kälte zähler konnte zum Zeitpunkt der Begehung nicht aufgefunden werden.*



Berlin, <i>25.09.17</i> Ort, Datum Unterschrift Verkäufer / bzw. Vertreter	Berlin, _____ Ort, Datum Unterschrift Erwerber / bzw. Bevollmächtigter TÜV SÜD
--	--