



Urkunde des Notars  
Philip Zeidler  
Lübeck-Travemünde

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der in dieser Datei enthaltenen Bilddaten (Abschrift) mit dem mir vorliegenden Papierdokument (Urschrift).

Die eingebettete Signatur ersetzt Original-Unterschrift und Original-Siegel.

Lübeck-Travemünde

Philip Zeidler  
Notar

## **Verhandelt**

zu Lübeck-Travemünde am 19.01.2022

Vor mir, dem Notar

## **Philip Zeidler**

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts  
mit dem Amtssitz in Lübeck

erschien heute in meinen Geschäftsräumen:

Herr Udo Schwarzburg, geb. am 19.12.1963 in Bad Segeberg,  
Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,  
von Person bekannt,

handelnd als Prokurist mit der Befugnis zur alleinigen Vertretung sowie der  
Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken für die

S-Immobilien-gesellschaft Holstein GmbH & Co. KG mit Sitz in Bad Oldesloe,  
23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,  
eingetragen beim Amtsgericht Lübeck unter HRA 1514 OD

- nachfolgend „Eigentümerin“ genannt -

In meiner Eigenschaft als Notar bestätige ich hiermit gemäß § 21 BNotO, am heutigen  
Tage das vorgenannte elektronische Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck  
eingesehen und festgestellt zu haben, dass dort die genannte Gesellschaft eingetragen ist  
und das vorgenannte Vertretungsverhältnis besteht.

Die Eigentümerin wiederholte vorsorglich ihr Einverständnis zur Speicherung der  
Daten und zum Versenden und Vollzug dieser Urkunde durch unverschlüsselte E-Mail.

Der Notar wies darauf hin, dass er nicht beurkunden darf, sofern er mit derselben  
Angelegenheit bereits außerhalb seines Notaramtes befasst war oder ist. Dies gilt auch  
bei Tätigkeit durch Rechtsanwälte, die mit ihm zur Berufsausübung verbunden sind.  
Die Frage nach der Vorbefassung des Notars wurde verneint.

Die Eigentümerin bat um die Beurkundung einer

**B e z u g s u r k u n d e**

und erklärte, was folgt:

1. Der Eigentümerin gehört folgender Grundbesitz:

Wohnungsgrundbücher des Amtsgerichts Lübeck von Lübeck Blatt 90643 bis 90830 mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Strecknitz, Flur 002, Flurstück 852 zur Größe von 3.327 m<sup>2</sup>, mit der Anschrift Paul-Ehrlich-Straße 2 in 23562 Lübeck.

Dem Notar liegt ein Auszug aus dem elektronischen Grundbuch des ehemaligen Grundbuchs vor Aufteilung nach WEG (Lübeck Blatt 89580) vom 23.09.2021 vor. Hieraus ergibt sich, dass die vorgenannten Grundbücher in Abt. II und III lastenfrei sind.

Zugunsten des vorgenannten Grundstücks ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch von Lübeck Blatt 75281 BV Nr. 3, Flurstück 851, Flur 002, Gemarkung Strecknitz in Abt. II Nr. 4 eingetragen.

2. Das Grundstück wird mit einem Apartmenthaus mit 188 Wohnungen, sog. Studierenden-Apartments (nachfolgend kurz Apartments), sowie 30 Kfz-Außenstellplätzen, 188 Fahrradstellplätzen, Abstellräumen für jedes Apartment im Kellergeschoss und einer Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung bebaut. Von den 30 Kfz-Stellplätzen werden insgesamt fünf mit der Infrastruktur für eine spätere Ausstattung mit Elektroladestationen ausgestattet.

Die Apartments werden von der Eigentümerin vollständig nutzbar eingerichtet, wobei die Betten aus hygienischen Gründen keine Matratzen erhalten, und sollen entsprechend der Konzeption zur Anmietung mit einer Inklusivmiete angeboten werden (dieses Konzept wird nachfolgend zusammenfassend auch als "Konzept Apartino" bezeichnet).

3. Zum Zwecke des Betriebs der Wohnungseigentumsanlage im Sinne der vorgenannten Konzeption wird die Eigentümerin mit einem geeigneten Unternehmen Verträge

- für die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage einschließlich der Geschäftsbesorgung für die Bewirtschaftung und Vermietung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Kfz-Stellplätze und
- unter Einbeziehung der ersten erwerbenden Partei über die Mietpool-Verwaltung der im Sondereigentum stehenden Eigentumswohnungen der Sondereigentümer einen Mietpool-Vertrag zur Errichtung einer Mietpool-Gesellschaft (der Apartino Mietpool GbR) zum Zwecke der gemeinsamen Vermietung der Eigentumswohnungen und
- für die langfristige Versorgung der Wohnanlage mit Wärme (Fernwärme) und Medien

abschließen.

4. Die Eigentümerin beabsichtigt, die Eigentumswohnungen als Bauträgerin zu verkaufen. Als beurkundungsrechtliche Grundlage für die abzuschließenden Kaufverträge, um darauf gemäß § 13a BeurkG verweisen und sie zum Bestandteil der Kaufverträge machen zu können, errichtet die Eigentümerin diese Bezugsurkunde. Auf diese soll im Rahmen der Kaufverträge Bezug genommen werden mit der rechtlichen Wirkung, dass diese Bezugsurkunde mit ihren Anlagen rechtlicher Bestandteil der Kaufverträge wird.

Anlagen und Bestandteil dieser Bezugsurkunde sind:

- Muster WEG-Verwaltungsvertrag einschließlich Geschäftsbesorgung für die Stellplätze (**Anlage 1**),
- Angebot zur WLAN-Versorgung der Stadtwerke Lübeck GmbH, auf dessen Grundlage die Eigentümerin einen Versorgungsvertrag abschließen wird (**Anlage 2**),
- Wärmeversorgungsvertrag mit den Stadtwerken Lübeck nebst zugehörigem Angebot (**Anlage 3**),
- Lageplan/ Flurkarte (**Anlage 4**).

Von dieser Urkunde erhalten:

elektronisch signierte Abschriften:

- die Eigentümerin und erwerbende Parteien, je eine

beglaubigte Abschriften:

- die Eigentümerin, eine

einfache Abschriften:

- die Eigentümerin, eine per Mail

Die in den Anlagen enthaltenen Karten, Abbildungen und Zeichnungen wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, durchgesehen und genehmigt. Das Protokoll und die Textteile der Anlagen wurden dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez.: Schwarzburg

gez.: P Zeidler, Notar

L.S.

# Entwurf des Verwaltungsvertrages

Die Wohnungseigentümergeinschaft **Paul-Ehrlich-Straße 2, Lübeck**

im Folgenden „Wohnungseigentümer (WEG)“ genannt und der

Keye & Keye Immobilien GmbH, Groten Hoff 21, 22359 Hamburg,

im Folgenden „Verwalter“ genannt

schließen hiermit unter Bezugnahme der Teilungserklärung, folgenden Verwaltervertrag:

## **§ 1. Dauer der Verwaltung**

1. Die unterzeichnenden Wohnungseigentümer übertragen hiermit, in Ergänzung der Teilungserklärung dem Verwalter nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmung die Verwaltung der Wohnanlage. Der teilende Eigentümer ist ermächtigt, diesen Verwaltervertrag für die Wohnungseigentümergeinschaft wirksam zu schließen und zu unterzeichnen.

2. Der Vertrag beginnt, wenn die WEG den Vertrag durch eine Erklärung (wenigstens in Textform) gegenüber dem Verwalter in Kraft setzt, damit der Verwalter zu einer ersten Versammlung einladen kann, spätestens aber am 01.07.2023. Er läuft zunächst bis zum 31.12.2025. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann. Die Laufzeit verlängert sich hier auf 5 Jahre.

3. Der Verwaltervertrag steht unter der auflösenden Bedingung einer wirksamen auch vorzeitigen Beendigung des Verwalteramtes, wie z.B. durch außerordentliche Abberufung des Verwalters oder Niederlegung des Verwalteramtes durch den Verwalter aus wichtigem Grund. Endet also vor Ablauf der Bestellzeit das Verwalteramt, endet damit zugleich und zeitgleich auch der Verwaltervertrag.

## **§ 2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

1. Über die nach § 27 Abs. 2 und Abs. 3 WEG bestehende gesetzliche Vertretungsmacht hinaus ist der Verwalter ferner bevollmächtigt,

a) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeldansprüche gegen säumige Miteigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen; die Einschaltung eines Rechtsanwaltes ist zulässig, sofern der Verwalter hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist. Entstehende Kosten sind ungeachtet der für die endgültige Kostenverteilung maßgeblichen Kostenentscheidung des Gerichts einstweilen der Gemeinschaft zu belasten;

b) in Beschlussanfechtungsstreitigkeiten die jeweiligen Beklagten gerichtlich zu vertreten und insoweit einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Beklagten einzuschalten; sofern er durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

c) einen Hauswart auszuwählen und mit ihm namens der WEG einen Dienstvertrag abzuschließen;

d) die übliche Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Wasser-, Frost-, Glas-, Elementar- und Haftpflichtschäden abzuschließen;

e) namens der WEG auf deren Kosten ein Serviceunternehmen zur Ermittlung der Wasser- und Energiekosten des einzelnen Wohnungseigentümers zu beauftragen;

f) in Ergänzung von § 27 Abs. 2 Nr. 4 und § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG in den dort jeweils genannten Fällen mit einem Rechtsanwalt auch eine Vergütung zu vereinbaren, die nach Zeitaufwand des Rechtsanwaltes mit einem festzulegenden Stundensatz ermittelt wird; dies jedoch unter dem Vorbehalt der schriftlichen Zustimmung der Miteigentümer, wobei die Mehrheit der Wohnungseigentümer zustimmen muss oder einer Beschlussfassung mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer;

g) Willenserklärungen und Zustimmungen entgegenzunehmen, soweit sie alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft betreffen, z.B. Benachrichtigungen von Baubehörden über die Planung einer Bebauung von Nachbargrundstücken oder von Zwangsvollstreckungen auf Antrag eines Gläubigers; solche Benachrichtigungen und Zustellungen sind den Wohnungseigentümern mitzuteilen.

h) im Rahmen der laufenden Verwaltung erforderliche Maßnahmen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bis zu einer Obergrenze von € 3000,00 ohne vorherige Beschlussfassung durchzuführen.

2. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der WEG. Er ist – auch gegenüber Gerichten und anderen Behörden, sowie gegenüber Privatpersonen – in dem in Abs. 1 bestimmten Umfang bevollmächtigt, die Gemeinschaft und die Miteigentümer zu vertreten. Der Umfang der Prozessvollmacht bestimmt sich auch im Innerverhältnis zwischen WEG und Verwalter nach § 81 ZPO. Die Vollmacht ist ganz oder teilweise übertragbar. Die Arbeiten zur Vorbereitung von Gerichtsverfahren und der Terminwahrnehmung wird nach Zeitaufwand € 55 zzgl. MwSt. je Stunde berechnet.

3. Der Verwalter kann seine Aufgaben in eigener Verantwortung oder teilweise durch einen Dritten ausführen lassen und in diesem Umfang Untervollmacht erteilen. Die WEG kann jedoch durch Mehrheitsbeschluss verlangen, dass die Übertragung von Aufgaben an Dritte vom Verwalter widerrufen wird.

4. Soweit der Verwalter Rechte der WEG wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte in eigenem Namen (als Prozessstandschafter) und mit der Antragsstellung der Leistung an den Verwalter selbst geltend zu machen, und zwar gerichtlich und außergerichtlich.

5. Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde verlangen, die von allen Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist. Erlischt die Vertretungsmacht, so hat der Verwalter die Vollmacht einem Wohnungseigentümer zurückzugeben. Dem Verwalter steht ein Zurückhaltungsrecht an der Vollmachtsurkunde zu. Er ist dann auf Verlangen der WEG verpflichtet, die Vollmachtsurkunde dadurch zu entwerten, dass er auf diese Urkunde den Widerruf unter Angabe des Datums des Widerrufs vermerkt.

6. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### **§ 3 Überwachung des baulichen Zustandes**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder am Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwei Jahren – nach vorheriger Anmeldung – den Zustand der Wohnungen auf etwa notwendige werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu prüfen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig (im Falle eines konkreten Schadens z.B. Wasserschaden).

### **§ 4 Kosten der Verwaltung und Bezahlung des Wohngeldes**

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

20,00 € zuzüglich MwSt. pro Wohneinheit.

10% zzgl. MwSt. der Stellplatzmieteinnahmen.

Zahlbar am Ende eines jeden Monats.

2. Das vereinbarte Wohngeld ist jeweils am 1. eines jeden Kalendermonats im Voraus fällig. Eine andere Zahlung muss gemäß Beschluss in der Eigentümerversammlung festgelegt werden.

3. Bei einer wesentlichen Änderung der derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnisse ist die Vergütung neu festzusetzen, nach Beschluss der Eigentümerversammlung, geregelt im Protokoll.

4. Mit einer Vergütung des Verwalters werden die im üblichen Rahmen der Verwaltungstätigkeit anfallenden Auslagen abgegolten, insbesondere die Kosten für die Wohnungseigentümerversammlung nach § 24 Abs. 1 WEG und die Versendung des Protokolls. Eventuelle Raummieten werden jedoch von der WEG getragen.

5. Wenn Wohnungseigentümer gemahnt werden müssen, fallen Mahngebühren in Höhe von 10,00 € pro Mahnung an.

6. Für zeitliche Aufwendungen des Verwalters, welche in Zusammenhang mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums sowie der Gewährleistungsverfolgung erbracht werden, erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung in Höhe von derzeit 55,00 € zzgl. MwSt. je Stunde.

7. Ist aus wichtigem Anlass und in Abstimmung mit dem Beirat eine weitere Versammlung erforderlich aus Gründen, die die Gemeinschaft zu vertreten hat, so erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung in Höhe von 30,00 € je Wohn- und Gewerbeigentums zzgl. MwSt.

8. Aufwendungen des Verwalters, die sich zukünftig aufgrund einer Änderung/Neufassung des Wohnungseigentümergegesetzes oder der Neufassung einer Verordnung/eines Gesetzes oder durch erstmalig in Kraft tretende Gesetze oder Verordnungen nach Beginn des Bestellzeitraumes und des Vertragsbeginns ergeben, können separat abgerechnet werden.

#### **§ 5 Hausgeldkonto und Rücklagenkonto**

Die Hausgeldkonten und das Rücklagenkonto sind durch den Verwalter entweder an seinem Sitz oder an einem anderen Ort zu errichten. Die Konten sind von dem Vermögen des Verwalters getrennt zu führen. Die WEG erteilt hiermit Vollmacht zur Eröffnung der Konten. Über das Rücklagenkonto darf nach Beschluss in der ETV verfügt werden.

Für die nach Ablauf eines Kalenderjahres aufzustellende Rechnung wird der Verwalter oder ein von ihm benannter Vertreter die Unterlagen für das vergangene Rechnungsjahr zur Einsichtnahme durch die WEG vorlegen.

#### **§ 6 Veräußerung einer Eigentumswohnung**

Bei einer Veräußerung der Eigentumswohnung hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

#### **§ 7 Haftung**

Die Haftung des Verwalters für Schäden, die durch einfache Fahrlässigkeit verursacht werden, ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit der Verwalter wesentliche Pflichten aus dem Verwaltervertrag, insbesondere die gem. 27 WEG unentziehbaren Aufgaben und Befugnisse nicht wahrgenommen hat oder es sich um Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder Gesundheit handelt. Entsprechendes gilt auch für die Haftung des Verwalters für Erfüllungsgehilfen.

## § 8 Sonstiges

8.1 Änderungen dieses Vertrages bedürfen eines (Mehrheits-) Beschlusses der Gemeinschaft und der Schriftform.

8.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Ort, Datum: .....

Unterschrift Auftraggeber: .....

Ort, Datum: .....

Unterschrift Hausverwalter: .....

Stadtwerke Lübeck GmbH • Geniner Straße 80 • 23560 Lübeck

Ihr Ansprechpartner:  
Dorian Maerten

S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co.KG  
Herr Christian Stephan  
Hagenstraße 19  
23843 Bad Oldesloe

Telefon: 0451 888-1275  
Telefax: 0451 888-32 1275

28. September 2021

## Indikatives Angebot zur WLAN-Versorgung Bauvorhaben: Studentenwohnheim, Paul-Ehrlich-Straße 2, 23562 Lübeck

Sehr geehrter Herr Stephan,

wir danken Ihnen für Ihre Anfrage und das Interesse an unseren Energiedienstleistungen (EDL). Auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Informationen und den persönlichen Gesprächen erhalten Sie im Folgenden unser EDL-Angebot.

Das Angebot beinhaltet die betriebsfertige Anbindung des Objektes an das Glasfasernetz der Stadtwerke Lübeck sowie die Ausstattung mit notwendiger Hardware (Access Points und Switches) zum Aufspannen eines flächendeckenden WLAN-Netzes im Objekt (188 Apartments) und die Betreuung der Nutzer. Dabei übernehmen die Stadtwerke Lübeck (SWL) oder von ihnen beauftragte Dritte die Betreiberrolle und -haftung (Datenschutz/DSGVO, Störerhaftung) sowie das Troubleshooting und stellen eine kostenlose Telefonhotline (24/7) für die Bewohner zur Verfügung.

### 1. Leistungsumfang

- Projektplanung und -leitung
- Abstimmung mit Bauleitern und Gewerken
- Erschließung mit Glasfaser (FTTB) mit symmetrischem Upload/Download von maximal 1.000 Mbit/s
- Vorbereitung, Test, Lieferung und Inbetriebnahme der Hardwarekomponenten
  - Installation eines Verteilerschranks im Hausanschlussraum
  - Anschluss an die bauseitig zu erstellende Verkabelung (KAT 7)

Stadtwerke Lübeck GmbH  
Geniner Straße 80  
23560 Lübeck  
Telefon: 0451 888-0  
Telefax: 0451 888-1717  
www.swhl.de

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Andreas Zander  
Geschäftsführung:  
Dr. Jens Meier (Sprecher der GF),  
Leif Reits

Amtsgericht Lübeck, HRB 4901  
St.Nr. 22/29104211 • USt-IdNr.  
DE812907568  
Sparkasse zu Lübeck  
BLZ 230 501 01 • Kto.Nr. 1 011 337  
IBAN DE92 2305 0101 0001 0113 37  
BIC NOLADE21SPL

- Installation von 2 Switches, 66 WLAN Indoor Access Points und 13 WLAN Outdoor Access Points
- Sofort-Ersatz von Systemkomponenten zur Überbrückung von Ausfallzeiten durch die Garantieabwicklung
- Erstellung einer IT-Dokumentation (max. 10 Seiten)
- Kurzschulung und Einweisung (ca. 2 Stunden)
- Bereitstellung einer 24/7 Support Hotline (Englisch/ Deutsch) für die Bewohner
- Fernüberwachung und proaktive Entstörung der Systemkomponenten (Reaktionszeit innerhalb der Geschäftszeiten: 4 Stunden)
- Jährliche Überprüfung der Netzwerk-Infrastruktur sowie Installation von Updates

Voraussetzung ist die vorhandene Hausverkabelung für jeden Access Point. Die Anzahl der Access Points und Switche kann sich im Rahmen der ausstehenden Feinplanung/Realisierung noch verändern und zu einer Anpassung der Preise führen. Sämtliche Hardware bleibt im Eigentum von SWL. Der aktuelle Planstand ist dem Anhang 1 zu entnehmen. Es ist zu berücksichtigen, dass folgende Appartements mit Access Points ausgestattet werden.

#### **Erdgeschoss**

- Wohnung 002
- Wohnung 007
- Wohnung 013
- Wohnung 016

#### **1. Obergeschoss**

- Wohnung 042
- Wohnung 057

#### **2. Obergeschoss**

- Wohnung 096
- Wohnung 111

### **Staffelgeschoss**

- Wohnung 151
- Wohnung 165

Von Seiten des Auftragnehmers oder eines eingesetzten Verwalters ist zu gewährleisten, dass eine Zugriffsmöglichkeit zur Beseitigung von Störungen in den genannten Appartements besteht. Dazu sind bspw. Ersatzschlüssel und entsprechende Ergänzungen im Mietvertrag notwendig.

Die Installation erfolgt nach der angehängten Ausleuchtungsplanung. Besteht nach der Realisierung der Bedarf einer Nachjustierung, so ist dies in diesem Angebot nicht berücksichtigt.

Bauseitige Leistungen:

- Kat 7 Verkabelung vom Hausanschlussraum bis zu den 2 Switches bzw., 66 WLAN Indoor Access Points und 13 WLAN Outdoor Access Points nach Vorgabe durch SWL
- Ausreichend große Installationsflächen für Verteilerschrank im Hausanschlussraum, die Switches und Access Points
- Betriebsstrom wird durch den Kunden getragen

## **2. Betrieb und Abrechnung**

Während der Vertragslaufzeit von 60 Monaten übernimmt SWL die Betriebsführung und alle notwendigen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an den vorgenannten Komponenten. Reparaturen oder Ersatz durch nicht fachgerechte Bedienung oder Vandalismus werden SWL dem Kunden gesondert in Rechnung stellen. SWL stellt den Bewohnern eine 24/7 Support Hotline (Englisch/Deutsch) mit fachkundigem Personal zur Verfügung. Jeder Bewohner erhält einen persönlichen Zugangs-Voucher. Die Verwaltung der Voucher leistet SWL.

Die Abrechnung der Dienstleistung erfolgt auf Grundlage der vertraglich vereinbarten Preise direkt mit der S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co.KG, deren Rechtsnachfolger oder einem eingesetzten Abrechnungsunternehmen/Verwalter.

SWL ist befugt, sämtliche ihr nach diesem Angebot obliegende Pflichten durch sachkundige Dritte erbringen zu lassen.

Der Angebotspreis enthält alle zuvor genannten Leistungen und wird jährlich in Rechnung gestellt.

Dienstleistungspreis für die WLAN-Versorgung inkl. Systemkomponenten:

**2.585,00 €** pro Monat zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Rechnerisch ergeben sich hiermit Kosten pro Wohneinheit (188) von:

**13,75 €** je Nutzeinheit u. Monat zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Das monatliche Dienstleistungsentgelt wird in voller Höhe, unabhängig von der tatsächlichen Belegung der Appartements fällig.

Im Zuge einer späteren Beauftragung wird ein EDL-Vertrag geschlossen, der alle notwendigen Details für die Errichtung, den Betrieb und die Dienstleistung enthält.

**Bitte berücksichtigen Sie, dass derzeit in allen Branchen lange Lieferzeiten für sämtliche Komponenten bestehen. Daher ist mit einer Lieferzeit von mindestens drei Monaten nach Vertragsschluss zu rechnen.**

Wir hoffen, Ihnen ein interessantes Angebot unterbreitet zu haben, an das wir uns bis zum 24.10.2021 gebunden halten. Für ergänzende Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Lübeck GmbH  
Energiedienstleistungen

i.V. 

Sören Sievertsen

i.A. 

Dorian Maerten



**Netzanschlussvertrag Fernwärme**

**Zwischen**

Stadtwerke Lübeck GmbH  
Geniner Straße 80  
23560 Lübeck

vertreten durch:  
die Geschäftsführer Dr. Jens Meier (Sprecher der GF), Leif Reitis

Telefon 0451 888-0, Fax 0451 888-1441  
Handelsregister Nr. HRB 4901 des Amtsgerichts Lübeck

**und**

**S-Immobilien**gesellschaft Holstein mbH & Co.KG

(Frau/Herrn/Firma)

**Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe**

(Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

(Telefon/Fax)

(Geburtsdatum)

(Registernummer/Registergericht)

ggf. vertreten durch:  
(Kopie der Vollmacht als Anlage 7)

**wird folgender Vertrag**

**über** (bitte ankreuzen)

Neuanschluss

Änderung bestehender Netzanschluss

**geschlossen:**

1. Anschlussstelle  
(bitte ankreuzen)

überwiegend private Nutzung

überwiegend gewerbliche Nutzung

Paul-Ehrlich-Straße

2

23562

Lübeck

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

2. Vorgangsnummer:

(vom Netzbetreiber einzutragen)

67362

3. Grundstückseigentümer ist mit Anschlussnehmer: (bitte ankreuzen)  identisch  
 nicht identisch\*  
\*(schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers/Erbbauberechtigten als Anlage 2 beifügen)
- 
4. Vorzuhaltende Anschlussleistung in kW am Übergabepunkt (Vorhalteleistung): 300 kW
- 
5. Ende des Netzanschlusses (Eigentumsgrenze/Übergabepunkt): (bitte ankreuzen)  Erste Hauptabsperreinrichtung  
 abweichend (bitte definieren):
- 
6. voraussichtlicher Zeitbedarf für die Herstellung des Anschlusses: Sechs Wochen ab dem der Anschlussnehmer die baulichen Voraussetzungen für eine sichere Errichtung des Anschlusses geschaffen hat.
- 
7. Terminplan  
 Der Netzbetreiber benötigt für die Terminplanung eine 14-tägige Vorlaufzeit. Witterungsbedingte Verschiebungen der Bauausführung bleiben vorbehalten. Die Vertragspartner stimmen den Termin für die Ausführung des Anschlusses nach Vertragsabschluss ab.
- 

### § 1 Vertragsgegenstand

Dieser Vertrag regelt den Anschluss an das Fernwärmenetz und dessen weiteren Betrieb nach Maßgabe der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) und den Ergänzenden Bestimmungen der Stadtwerke Lübeck GmbH.

### § 2 Netzanschlusskosten; Inbetriebsetzung; Sonderleistungen

Das Entgelt für die Herstellung/Änderung des o. g. Netzanschlusses (zutreffendes bitte ankreuzen)

- beträgt gem. Anlage 1 vom \_\_\_\_\_ und ist vom Anschlussnehmer an den Netzbetreiber zu entrichten.  
 wurde bereits gezahlt.  
 wird gemäß Angebot der Stadtwerke Lübeck GmbH berechnet

Die Inbetriebsetzung des Netzanschlusses ist gesondert zu vergüten. Das Gleiche gilt für vom Anschlussnehmer/in Auftrag gegebenen Sonderleistungen.

### § 3 Baukostenzuschuss

Der für o. g. Netzanschluss vom Anschlussnehmer an den Netzbetreiber zu entrichtende (weitere\*)

Baukostenzuschuss: (zutreffendes bitte ankreuzen)

- entfällt  
 beträgt \_\_\_\_\_ € netto und ist vom Anschlussnehmer an den Netzbetreiber zu entrichten.  
 wurde bereits gezahlt.  
 \_\_\_\_\_

Im Falle der Verstärkung eines bestehenden Netzanschlusses

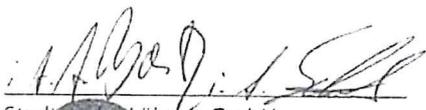
#### §4 Allgemeine und Ergänzende Bedingungen

Die Regelungen dieses Vertrages beruhen auf den derzeitigen rechtlichen und energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Es gilt die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme von Tarifkunden (AVBFernwärmeV) sowie die Ergänzenden Bestimmungen der Stadtwerke Lübeck GmbH, die im Internet unter [www.travenetz.de](http://www.travenetz.de) veröffentlicht sind.

#### §5 Datenverarbeitung

Die Vertragsdaten werden zum Zwecke der Datenverarbeitung gespeichert.

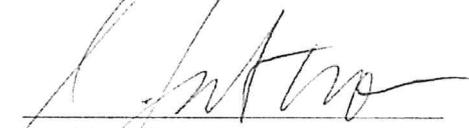
Lübeck, den 14. DEZ. 2020

  
Stadtwerke Lübeck GmbH  
**STADTWERKE  
LÜBECK**  
Stadtwerke Lübeck GmbH  
23533 Lübeck

#### Anlagen:

- Anlage 1: Angebot (zu § 2)
- Anlage 2: Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) vom 20.06.1980
- Anlage 3: Ergänzende Bestimmungen der Stadtwerke Lübeck GmbH
- Anlage 4: Grundstückseigentümergeklärung
- Anlage 5: (optional) Widerrufsbelehrung privater Anschlussnehmer sowie Muster-Widerrufsformular
- Anlage 6: (optional) Abrechnung von Bauleistungen bei Gewerbekunden
- Anlage 7: (optional) Vollmacht des Anschlussnehmers

Bad Oldesloe, 3.11.2021

  
Anschlussnehmer  
**Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG**  
Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe  
E-Mail: [info@sig-holstein.de](mailto:info@sig-holstein.de)  
Tel. 04531/508 727 00

Briefpost an: Stadtwerke Lübeck GmbH • 23533 Lübeck

S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG  
Herren Manfred Berger und Sven Jankowski  
Hagenstraße 19  
23843 Bad Oldesloe

Ihr Ansprechpartner:  
Lars May  
fernwaerme@swhl.de

Telefon: 0451 888-1162  
Telefax: 0451 888 1213

18. August 2021  
Unsere Zeichen: LM/KR

**Angebot für eine Fernwärmeversorgung in Lübeck**  
Anschlussobjekt: Paul-Ehrlich-Straße 2, 23564 Lübeck  
Angebots Nr.: 1000019805

Sehr geehrter Herr Berger,  
sehr geehrter Herr Jankowski,

wir kommen auf Ihr Telefonat mit unserer Frau Wagner zurück und übersenden Ihnen heute unser angepasstes Angebot für den Hausanschluss, die Fernwärme-Hausstation und die Wärmelieferung. Grundlage unserer Kalkulation sind der festgelegte Hausanschlussort / Übergabepunkt und die von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten.

#### Hausstation:

Wir bieten Ihnen weiterhin an, die Fernwärme-Hausstation im Eigentum der Stadtwerke Lübeck GmbH zu belassen, so dass Sie für die Anschaffung der Hausstation 0,00 € zahlen. Als Eigentümer führen wir die Wartung der Anlage durch. Hierfür berechnen wir Ihnen einen Servicepreis je Station (siehe Kosten für die Wärmelieferung).

Bitte beachten Sie: Stehen die Fernwärme-Hausstationen im Eigentum der Stadtwerke Lübeck GmbH, werden sie nur für die Vertragsdauer mit dem Grundstück verbunden. Sie sind durch Eigentumsmarken begrenzt und sind kein Bestandteil des Grundstücks gemäß § 95 BGB.

#### KWK-Förderung:

Auch bleiben wir bei unserem Angebot, Ihren voraussichtlichen Förderanteil vorzufinanzieren und die Hausanschlusskosten für Sie um garantiert 2.488,00 € zu reduzieren. Somit reduziert sich unser Angebot auf 15.000,00 € netto\*!

Voraussetzung hierfür ist, dass Sie die Ihnen zustehende KWK-Förderung vollumfänglich an uns abtreten.

Wenn Sie mit dieser Lösung einverstanden sind, senden Sie uns bitte die Bestätigung, dass Sie unser Angebot samt Vorfinanzierung annehmen, unterschrieben zurück (Seite 5).

**Hausanschluss:**

Für diese Investitionskosten bieten wir Ihnen gern an, den Betrag von 15.000,00 €/netto\* über einen gesonderten Grundpreis\*\*\* (hier Grundpreis 2 genannt) in einem Zeitraum von 5 Jahren zu begleichen.

<b>Hausanschluss:</b> Länge 7 m*, DN 65 für 300 kW Anschlussleistung  Kosten = 17.488,00 € netto abzüglich 2.488,00 € netto (Vorschuss auf die BAFA-Förderung durch die Stadtwerke Lübeck GmbH)	15.000,00 €
<b>Lieferung und Montage der Fernwärmehausstation (Neubau) inkl. Warmwasserbereitung für 400 kW Anschlussleistung</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung der FW-Hausstation (Sonderanfertigung, 150 kW Heizleistung 70/50°C und 1 x 250 kW Primäranschluss für bauseitige WWB)</li> <li>- Primärseitigen Anschluss herstellen und dämmen bis max. 8 m Gesamtlänge (Vor- und Rücklauf)</li> <li>- Auslegung und Montage der Druckhaltung (MAG gem. Absprache mit der Haustechnik)</li> <li>- Lieferung des Außenfühlers (liegt im Schaltschrank)</li> <li>- Inbetriebnahme und Parametrierung der Regelung nach Kundenvorgabe</li> </ul>	0,00 €
<b>Bauseits sind folgende Leistungen zu erbringen:</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- E- Einspeisung und Betriebsstrom Messung herstellen</li> <li>- Lieferung und Montage des Außenfühlerkabels sowie Montage des beigestellten Außenfühlers</li> <li>- Potentialausgleich herstellen</li> <li>- Heizung Vor- und Rücklauf anschließen</li> </ul>	
<b>Gesamtkosten Netto**</b>	15.000,00 €

\* Bitte beachten Sie, dass die Abrechnung nach örtlichem Aufmaß/Leistungsverzeichnis erfolgt.

\*\* Es gilt der Umsatzsteuersatz zum Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. Beendigung der Leistung.

Die Verteilung der Leitungen im Objekt ist in diesem Angebot nicht enthalten. Hierfür beauftragen Sie bitte auf eigene Kosten einen Installateur Ihrer Wahl. Wir sind lediglich bis zum Hausanschluss – vor der Fernwärme-Hausstation – zuständig.

Zum Hausanschluss beachten Sie bitte die beiliegenden Hinweise des Netzan-schlussbüros.

An dieses Angebot halten wir uns bis zum 08.09.2021 gebunden.

Einen verbindlichen Ausführungstermin wird Ihnen das Netzan-schlussbüro nach Auftragserteilung nennen.

Zur Auftragserteilung senden Sie uns bitte die Auftragsformulare, den Nachweis der Kampfmittelfreigabe, ein Exemplar des Netzan-schlussvertrages Fernwärme sowie die Grundstückseigentümergeklärung unterschrieben zurück.

Für die Wärmelieferung Ihres Objektes bieten wir Ihnen folgende Sonderkonditionen für eine 5-jährige Vertragslaufzeit an:

Preisstand 01.01.2021		Nettobetrag	Bruttobetrag**
Arbeitspreis	ct/kWh	4,180	4,97
Grundpreis 1	€/kW/Jahr	28,83	34,31
Grundpreis 2***	€/kW/Jahr	10,36	12,33
Messpreis	€/Jahr	80,41	95,69
Emissionspreis	ct/kWh	0,92	1,09
Servicepreis	€/kW/Jahr	6,16	7,33

\*\* Bruttobeträge sind kfm. gerundet und enthalten die z. Zt. gültige Umsatzsteuer in Höhe von 19 %.

\*\*\* Der hier genannte Grundpreis 2 beinhaltet die Investitionskosten für den Hausanschluss. Für die endgültige Höhe des hier genannten Grundpreises 2 ist die Endabrechnung der TraveNetz GmbH entscheidend. Diese rechnet den bis Fertigstellung ermittelten tatsächlichen Aufwand aus. Bei Abweichungen der insgesamt kalkulierten Hausanschlusskosten passen wir den hier vorgeschlagenen Grundpreis 2 entsprechend an.

Preisanpassungen werden zum 01.01. eines jeden Jahres gemäß unseren Preisbestimmungen durchgeführt.

Den erforderlichen Vertrag für die Wärmelieferung erhalten Sie von uns spätestens nach Inbetriebnahme.

Stadtwerke Lubeck GmbH  
Geniner Straße 80  
23560 Lubeck

Buslinie 7 und 15  
„Stadtwerke“

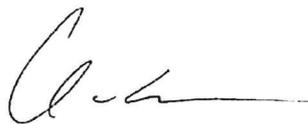
Aufsichtsratsvorsitzender:  
Andreas Zander  
Geschäftsführung:  
Dr. Jens Meier (Sprecher der Gf),  
Leif Reitis  
www.swhl.de

Amtsgericht Lubeck, HRB 4901  
St.Nr. 22/29104211 • USt-IdNr. DE812907568  
Sparkasse zu Lubeck  
BLZ 230 501 01 • Kto.Nr. 1 011 337  
IBAN DE92 2305 0101 0001 0113 37  
BIC NOLADE21SPL

Haben Sie noch Fragen? Dann rufen Sie gerne an.

Ihrer Entscheidung sehen wir mit Interesse entgegen und freuen uns auf eine angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

Freundliche Grüße  
Stadtwerke Lübeck GmbH



ppa. Jürgen Kellner



i. V. Sören Sievertsen

Anlagen

Leistungsverzeichnis zu Projekt: 67362, LV: 01  
Bedingungen für die Herstellung, Verstärkung und Umlegung eines Strom-, Gas-,  
Wasser- bzw. Fernwärmehausanschlusses der Netz Lübeck GmbH  
Auftragsformular für die Fernwärmehausstation  
Auftragsformular für den Fernwärmehausanschluss  
Netzanschlussvertrag Fernwärme (2-fach)  
Grundstückseigentümergeklärung (2-fach)  
Antrag Kampfmittelauskunft + Kampfmittelbelastung Checkliste  
Information über Datenschutz  
Hausanschlussplan  
Bescheinigung Primärenergiefaktor  
Prognose Wärmekosten 2021

## Nehmen Sie unser Angebot an?

Dann unterschreiben Sie die folgende Bestätigung einfach und mailen oder faxen Sie uns diese Seite vorab zu. Vielen Dank!



Hiermit bestätigen wir, dass wir das indikative Angebot Nr. 1000019805 vom 25.06.2021/21.07.2021 samt dieser Aktualisierung vom 18.08.2021 annehmen.

Abtretungserklärung:

Hiermit treten wir die uns zustehende KWK-Förderung vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH ab.

Grundstückseigentümer / Netzanschlussnehmer ist:

**S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG**

-----  
Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe

F-Mail: [info@sig-holstein.de](mailto:info@sig-holstein.de)

Herr/Frau:   
Tel. 04531/508 727 00

-----  
Adresse

Bad Oldesloe, 3.11.2021

Ort und Datum

  
Unterschrift

#### Hinweise des Netzanschlussbüros:

Es gelten die „Bedingungen für die Herstellung, Verstärkung und Umlegung eines Strom-, Gas-, Wasser- bzw. Fernwärmehausanschlusses“ der Netz Lübeck GmbH.

- Die Tiefbau- und Oberflächenarbeiten werden von der TraveNetz GmbH erstellt.
- Die Rohr-/Leitungsverlegung und Inbetriebnahme wird durch die TraveNetz GmbH durchgeführt.
- Das Material wird von der TraveNetz GmbH gestellt.
- Die Abrechnung erfolgt nach örtlichem Aufmaß/Leistungsverzeichnis.
- Der Auftraggeber hat eine Trassenfreiheit auf dem Grundstück zu gewährleisten. Hindernisse im Aufgrabungsbereich werden gesondert vergütet.
- Die Trasse der neuverlegten Rohrleitung ist mit einem Schutzstreifen von  $b = 3,0$  m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Arbeiten sind innerhalb der Regelarbeitszeit der TraveNetz GmbH kalkuliert.
- Evtl. Auflagen der Träger aus der Planungsanzeige sind im Angebot nicht enthalten.
- Für die Durchführung von Tiefbauarbeiten auf privatem Grund ist der Grundstückseigentümer vor Beginn der Bauarbeiten zur Prüfung und Freigabe des Baugrundes nach der Kampfmittelverordnung verpflichtet.
- Die Kampfmittelfreiheit ist durch den Auftraggeber zu bestätigen und bei Auftragserteilung der TraveNetz GmbH vorzulegen.
- Die Wärmehausanschlussleitungen werden parallel zur Wand und mit einem Mindestabstand zueinander von 20 cm verlegt. Des Weiteren müssen die Absperrarmaturen des Fernwärmehausanschlusses frei zugänglich sein und dürfen nicht verbaut werden.
- Die Inbetriebsetzungskosten sind im Angebot nicht enthalten und werden separat in Rechnung gestellt.
- Die Rechnungstellung erfolgt mit der zum Zeitpunkt der Leistungserstellung gesetzlichen Umsatzsteuer.

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.10.2019

Erteilende Stelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gerhard Krause

Flurstück: 852

Gemeinde: Lübeck, Hansestadt

Carl-Stämmeler-Weg 8

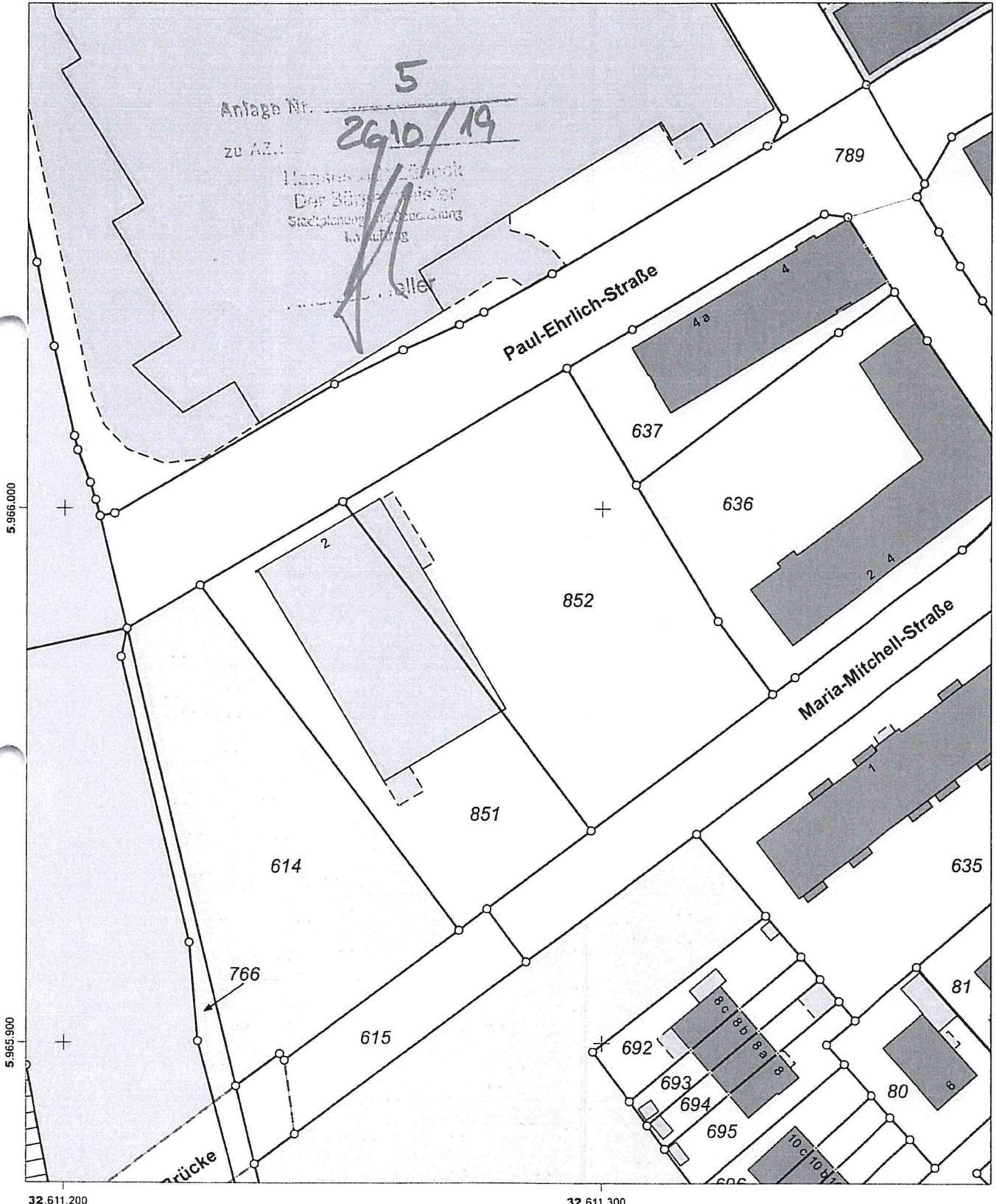
Flur: 2

Kreis: Lübeck, Hansestadt

23795 Bad Segeberg

Gemarkung: Strecknitz

Telefon: +49 4551 87846  
E-Mail: info@vermessungsbuero-krause.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).

