Teilungserklärung

DR. IUR.

HANS JOACHIM KIND

NOTAR

DÜSSELDORF

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

DR. IUR.
HANS JOACHIM KIND
NOTAR

POSTSTRASSE 24
40213 DÜSSELDORF
TELEFON (02 11) 13 48 48
FAX (02 11) 13 48 40

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift beglaubige ich.

Düsseldorf, den 22. Dez. 1995

Notar

UR. Nr. 001124 für 1995
(Interboden -hm/fa.)

Teilungserklärung gem. § 8 WEG

Verhandelt zu Düsseldorf am 11. Dezember 1995.

Vor dem unterzeichnenden

Dr.iur.Hans Joachim Kind
Notar in Düsseldorf

erschien:

Herr Wolfgang Pach, geboren am 01. Oktober 1947, Vertriebsleiter, geschäftsansässig Europaring 60, 40878 Ratingen,-
handelnd

als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR B 2151 eingetragene Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen,
diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin für die im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR A 889 eingetragene Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen,
Geschäftsanschrift: Europaring 60, 40878 Ratingen,

- die vorgenannte Kommanditgesellschaft nachstehend "Eigentümer" genannt-.

Der beurkundende Notar bescheinigt vorab aufgrund Einsicht-

...

nahme vom heutigen Tage in das Handelsregister HR B 2151 - Amtsgericht Ratingen -, daß dort die Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen eingetragen ist und daß Herr Wolfgang Pach, Vertriebsleiter, Ratingen, als Geschäftsführer zu deren alleinigen Vertretung berechtigt ist.

Er bescheinigt ferner vorab aufgrund Einsichtnahme vom heutigen Tage in das Handelsregister HR A 889 - Amtsgericht Ratingen -, daß dort die Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen eingetragen ist und daß die vorgenannte Gesellschaft "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen als deren Komplementärin zur alleinigen Vertretung der vorgenannten Gesellschaft berechtigt ist.

Miterschienen ist Herr Wolfgang Unbescheid, Betriebswirt, geboren am 29.7.1949, geschäftsansässig Europaring 60 in 40878 Ratingen, handelnd als Vertreter ohne Vertretungsmacht, die Genehmigung sich ausdrücklich vorbehaltend, für die im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR A 887 eingetragene Firma "TREUHOCH Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Geschäftsanschrift: Europaring 60 in 40878 Ratingen.

- diese Gesellschaft mitwirkend als nachstehend bestellter erster Verwalter im Hinblick auf den als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommenen Verwaltervertrag-.

Herr Pach ist dem Notar von Person bekannt; der Miterschienene Herr Wolfgang Unbescheid wies sich dem Notar gegenüber aus durch Vorlage seines Personalausweises Nr. 5041797005.

Der erschienene Herr Pach, handelnd wie angegeben, erklärte

...

zur Beurkundung folgende

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG:

Teil I
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1
Grundstück

Die Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit Sitz in Ratingen wird Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Lank Blatt 1383 eingetragenen Grundbesitzes Gemarkung Lank, Flur 5, Flurstücke
351, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm, groß 2.316 qm,
362, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm, groß 77 qm,

Auf den vorgenannten Flurstücken 351 und 362 errichtet der Eigentümer vier Wohngebäude mit voraussichtlich 34 Wohnungen und zwar gemäß den dieser Urkunde als Anlagen 2 - 14 beigefügten noch nicht amtlichen Aufteilungsplänen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt).

Die vorgenannten Flurstücke 351 und 362 werden nachstehend "Grundstück" genannt.

§ 2

Vereinigung

Der Eigentümer vereinigt hiermit gemäß § 890 Abs. 1 BGB die vorbezeichneten Grundstücke Gemarkung Lank, Flur 5, Flurstücke 351 und 362 zu einem Grundstücke im rechtlichen Sinne.

...

Sollte der zuständige Rechtspfleger wegen angeblicher Gefahr von "Grundbuchverwirrung " die Vereinigung von Nachbelastungen abhängig machen, so können diese aufgrund nachstehender Durchführungsvollmacht vorgenommen werden.

§ 3

Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten (Teileigentum) verbunden wird. Die dem Sondereigentum unterliegenden Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG.

Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile wird verwiesen auf den als Anlage 2 - 14 zu dieser Urkunde genommenen noch nicht amtlichen Aufteilungsplan. Der endgültige Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde liegen noch nicht vor.

Die Aufteilung geschieht im einzelnen wie folgt:

1. 3.610 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem in § 1 genannten und in § 2 vereinigten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Unterschoß gelegenen Wohnung sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichnet sind, sowie ferner verbunden mit dem die anderen Miteigentümer ausschließenden Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die in dem als Anlage 3 zu dieser Urkunde ge-

nommenen Plan des Untergeschosses grün umrandet ist und mit Ziffer 01 bezeichnet ist.

- Wohnfläche ca. 100,01 qm -

2. 2.978 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung sowie einem Kellerraum im Unterschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichnet sind, sowie ferner verbunden mit dem die anderen Miteigentümer ausschließenden Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die in dem als Anlage 4 zu dieser Urkunde genommenen Plan des Untergeschosses orange umrandet ist und mit der Ziffer 02 bezeichnet ist,

   - Wohnfläche ca. 82,49 qm -

3. 3.467 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß Mitte gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Unterschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 03 bezeichnet sind,

   - Wohnfläche ca. 96,05 qm -

4. 3.000 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 04 bezeichnet sind,

   - Wohnfläche ca. 83,08 qm -

5. 2.751 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räu-

men der im 1. Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 05 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 76,21 qm -

6. 3.467 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 1. Obergeschoß Mitte gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 06 bezeichnet sind,

   - Wohnfläche ca. 96,05 qm -

7. 3.000 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 1.Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichnet sind,

   - Wohnfläche ca. 83,08 qm -

8. 2.751 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 2. Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 08 bezeichnet sind,

   - Wohnfläche ca. 76,21 qm -

9. 3.467 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 2. Obergeschoß Mitte gelegenen Wohnung nebst

...

Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 09 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 96,05 qm -

10.3.000 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 2. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 83,08 qm -

11.6.950 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen im Staffelgeschoß gelegenen Wohnung nebst zwei Terrassen, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß und einem nichtausgebauten Raum im Dachgeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sind,

- Wohn- bzw. Nutzfläche ca. 192,52 qm -

12.3.153 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen im Staffelgeschoß gelegenen Wohnung nebst zwei Terrassen, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß und einem Vorraum und einer Galerie im Dachgeschoß, alles im Hause B 1, die im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 87,34 qm -

13.2.721 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Untergeschoß gelegenen Wohnung sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 2, die im

Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet sind, sowie ferner verbunden mit dem die anderen Miteigentümer ausschließenden Sondernutzungsrecht an der in dem als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen Plan des Untergeschosses gelb umrandeten Terrassenfläche, die mit Ziffer 13 bezeichnet ist,

- Wohnfläche ca. 75,36 qm -

14.2.404/100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 2, die im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 66,58 qm -

15.2.244/100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 2, die im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 62,17 qm -

16.2.404 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 1.Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 2, die im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 66,58 qm -

17.2.244/100.000 Meigentumsanteil an dem vorbezeichneten

...

Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 1. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 2, die im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 62,17 qm -

18.2.404 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 2. Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 2, die im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 66,58 qm -

19.2.419 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 2.Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einer Galerie im Staffelgeschoß und einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 2, die im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 67,01 qm -

20.2.730 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung nebst zwei Terrassen sowie einem Vorraum und einer Galerie im Staffelgeschoß und einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 2, die im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 75,61 qm -

21.3.256 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten

...

Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Untergeschoß gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 3, die im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet sind,sowie ferner verbunden mit dem die anderen Miteigentümer ausschließenden Sondernutzungsrecht an der in dem als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen Plan des Untergeschosses blau umrandeten Terrassenfläche, die mit Ziffer 21 bezeichnet ist,

- Wohnfläche ca. 90,18 qm -

22.2.787 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 3, die im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 77,21 qm -

23.2.787 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 3, die im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 77,21 qm -

24.2.787 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 1. Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 3, die im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet sind,

...

- Wohnfläche ca. 77,21 qm -

25.2.787 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 1. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 3, die im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 77,21 qm -

26.2.507 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Dachgeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 3, die im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 69,45 qm -

27.2.507/100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Dachgeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 3, die im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 69,45 qm -

28.3.256 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Untergeschoß gelegenen Wohnung sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 4, die im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet sind,sowie ferner verbunden mit dem die anderen Miteigentümer ausschließenden Sondernutzungsrecht an der in dem als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen Plan des Untergeschosses rot um-

...

randeten Terrassenfläche, die mit Ziffer 28 bezeichnet ist,

- Wohnfläche ca. 90,18 qm -

29.2.787 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 4, die im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 77,21 qm -

30.2.787 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 4, die im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 77,21 qm -

31.2.787 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 1. Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 4, die im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 77,21 qm -

32.2.787 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im 1. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 4, die im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet

sind,

- Wohnfläche ca. 77,21 qm -

33.2.507 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Dachgeschoß links gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 4, die im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 69,45 qm -

34.2.507 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Dachgeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia, sowie einem Kellerraum im Untergeschoß, alles im Hause B 4, die im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet sind,

- Wohnfläche ca. 69,45 qm -

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 2770,07 qm -

§ 4

Begriffsbestimmungen, Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

1. Begriffsbestimmungen:

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

   b) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung

...

mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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

d) Soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes hervorgehoben ist, steht "Wohnungseigentum" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentum", "Wohnung" zugleich für "Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume", "Wohnungseigentümer" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentümer" und "Wohnungsgrundbuch" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch".

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind: der Grund und Boden, die Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die die äußere Gestalt des Gebäudes bestimmen; Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragend sind, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Dazu gehören auch Außenfenster, Außentüren und Zentralheizungsanlagen.

3. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu den Wohnungen gehörigen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile der Gebäude, soweit sie nicht nach Absatz 2 Gegenstand des gemeinschatlichen Eigentums sind.

Dazu gehören unter anderem:

a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, ferner der Oberboden von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis zur Isolierschicht,

...

b) die nicht tragenden Zwischenwände,
c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände der zum Sondereigentum gehörenden Räume,
d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, Balkone, Terrassen und Loggien,
e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach sind Sondereigentum eingebaute Wasch- und Badeeinrichtungen und Wandschränke,
f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
g) die Versorungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
j) Markisen.

Teil II
Wohnungseigentumsordnung und Verwaltung

§ 5
Grundsatz

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 - 29 WEG.

2. Ergänzend und abweichend gilt jedoch gemäß § 10 Absatz 1 WEG, und zwar gemäß § 10 Absatz 2 WEG mit Wirkung gegen den Sondernachfolger als Inhalt des Sondereigentums, was in den §§ 5 - 22 dieser Wohnungseigentumsordnung folgt.

...

§ 6
Gebrauchsregelung

1. Die Wohnungseigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume und Grundstücksflächen, soweit sie nicht zu einem bestimmten Sondereigentum gehören und soweit sie nicht den Eigentümern einzelner Wohnungen zur alleinigen Nutzung zugeteilt sind.

2. Die Wohnungen dürfen zu Wohnzwecken und - mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters - zu gewerblichen Zwecken benutzt werden.

   Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung keine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Hausbewohner verursacht wird und die etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen.

   Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt in der Regel bei einer mit erheblichem Publikumsverkehr und Lärmbelästigung verbundenen Nutzung vor.

3. Die Wohnungseigentümer können die in ihrem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile ohne Zustimmung des Verwalters ganz oder teilweise vermieten oder verpachten. Die Gebrauchsüberlassung ist dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Dem Benutzer ist die Einhaltung der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Auflage zu machen.

4. Bauliche Änderungen an und in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten), soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Das gleiche gilt für die Anbringung von Antennen und Reklame.

...

Bei Beseitigung baulicher Änderungen hat der Wohnungseigentümer auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Auf Verlangen eines Wohnungseigentümers sind alle übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet, einer Umrüstung auf Kabel-Fernseher zuzustimmen. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt, ebenfalls die monatlichen Regelleistungen.

5. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind berechtigt im Bereich ihres Sondereigentums Markisen anzubringen, wobei die Gestaltung der Markise im Einvernehmen mit dem WEG-Mehrheitsbeschluß zu erfolgen hat.
   Sämtliche Kosten der Instandhaltung gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümrs.

6. Soweit dies für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist, insbesondere für die Durchführung von Dachreparaturen, Fegen der Schornsteine, Antennenanbringung und Wartung und ähnliches, sind die jeweiligen Eigentümer der Dachgeschoßwohnung verpflichtet, die dadurch bedingten Einwirkungen auf ihr Sondereigentum, insbesondre die Betretung ihres Sondereigentums zu dulden.

7. Erteilt der Verwalter die nach den Absätzen 2. und 4. erforderliche Zustimmung nicht, so kann ein Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer gemäß § 25 WEG herbeigeführt werden.

   Der Verwalter kann die in den Fällen der Absätze 2. und 4. erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden.

8. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zu-

stehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden im übrigen durch die vom Verwalter aufzustellende Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung geändert werden.

9. Im übrigen haben alle Wohnungseigentümer das als Anlage 15 zu dieser Urkunde genommene Benutzerhandbuch (Anleitung zum Bewohnen und Warten ihrer Wohnung.

§ 7
Schadenshaftung

1. Die Wohnungeigentümer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die deren Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören, oder die für sie tätig sind. Das gleiche gilt auch für Personen, denen der Wohnungseigentümr die Benutzung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume überlassen hat.

2. Absatz 1. gilt entsprechend bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers.

§ 8
Veräußerung

1. Zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung des Wohnungseigentums ist eine Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.

2. Die Veräußerung ist dem Verwalter jedoch anzuzeigen.

3. Der Anteil an dem gemäß § 9 dieser Erklärung gebildeten Verwaltungsvermögen ist mit dem Wohnungseigentum untrenn-

...

bar verbunden. Im Falle der Veräußerung des Wohnungseigentums geht dieser Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung hinsichtlich des Verwaltungsvermögens und Auszahlung seines Anteils.

§ 9

Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums

1. Die Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums (vgl. § 3 Absatz 3) verpflichtet.

2. Der Verwalter ist berechtigt, einmal im Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf notwendige Arbeiten zu überprüfen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

3. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile der Gebäude schonend und pfleglich zu behandeln.

4. Das gemeinschaftliche Eigentum ist durch den Verwalter auf gemeinschaftliche Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und bei Beschädigung instandzusetzen. Soweit erforderlich, haben die Wohnungseigentümer hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden.

5. Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit hieran ein Sondernutzungsrecht besteht, obliegen dem jeweiligen Wohnungseigentümer, ferner die Verglasung der zu seiner Einheit gehörenden Fenster, Türen und Rolläden.

6. Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestalt der Gebäude keine Änderung vornehmen.

...

7. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum oder an dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen; in gleicher Weise ist das Auftreten von Ungeziefer zu melden.

   Wenn Gefahr in Verzug ist, können die Wohnungseigentümr Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum selbst beheben oder beheben lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind ihnen zu ersetzen, soweit nicht die Wohnungseigentümer gemäß § 6 dieser Erklärung ihrerseits haften.

8. Für bauliche Änderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschafltichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des § 22 WEG.

§ 10
Instandhaltungsrückstellung

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG).

2. Sie ist zur Vornahme aller Instandsetzungsarbeiten, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, bestimmt. Über den Zeitpunkt und die Art der Verwendung der Rückstellung für größere Instandsetzungsarbeiten (Außenputz, Decken des Daches, Instandsetzung des Treppenhauses und der Zentralheizungsanlage) beschließen die Wohnungseigentümr mit Stimmenmehrheit.

3. Der Instandhaltungsrückstellung ist jährlich ein angemessener Betrag zuzuführen, deren Höhe vom Verwalter anhand der Erfahrungswerte der Wohnunsverwaltung errechnet wird. Aus diesen Rückstellungen können vorübergehend auch Zah-

...

lungen geleistet werden, wenn durch Ausfall von Wohngeldern Fehlbeträge entstehen.

§ 11
Versicherungen

1. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum werden als Ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen zunächst für die Dauer von 5 Jahren abzuschließen:

   a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Eigentümer aus dem gemenschaftlichen Eigentum am Grundstück,

   b) eine Gebäudeversicherung (gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden).

   Die Versicherung zu a) ist in angemessener Höhe, die Versicherung zu b) ist zum gleitendem Neuwert (1914) abzuschließen. Der Erstabschluß der Versicherungen obliegt dem Verwalter.

   Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Eigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

2. Etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von den Wohnungseigentümern abzuschließen.

§ 12
Beteiligung an Kosten und Lasten

1. Von den Bewirtschaftungskosten, insbesondere

   a) Betriebskosten (insbesondere öffentliche Abgaben, Ver-

sicherungen, Hausmeisterkosten),

b) Instandhaltungskosten einschließlich Instandhaltungsrückstellung,

trägt jeder Wohnungseigentümer einen seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Teil. Der Wasserverbrauch mit den damit verbundenen Kosen wie z. B. Kanalrückflußgebühren werden durch separate Wasserzähler pro Wohnungseinheit erfaßt und abgerechnet.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Aufzuges tragen nur die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nrn. 05-12, 16-20, 24-27, 31-34 und zwar im Verhältnis der diesen Wohnungen zugeordneten Miteigentumsanteile.

2. Die Verwaltungskosten werden mit Pauschalbeträgen je Einheit ermittelt. Für Telefon, Porti und Fahrtauslagen erhält der Verwalter eine zusätzliche Pauschale.

3. Von den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage werden 70 % nach dem erfolgten Verbrauch, 30 % nach den Nutzungsflächen der beheizten Räume verteilt. Eine Änderung des Verteilungsschlüssels kann von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

§ 13
Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Für jedes Kalenderjahr stellt der Verwalter einen Wirtschaftsplan auf, der die voraussichtlich anfallenden Kosten und Lasten enthält.

2. Nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres wird vom Verwalter eine Abrechnung über die tatsächlichen Lasten und Kosten aufgestellt, aufgrund deren die Leistungen der einzelnen Wohnungseigentümer nach § 11 abgerechnet werden.

...

3. Betriebskostenabrechnung für das vergangene Jahr und Wirtschaftsplan für das laufende Jahr werden den Eigentümern in der ordentlichen Eigentümerversammlung ausgehändigt. Die Kosten zur Umlage werden vor Erstellung der Einzelabrechnungen vom Verwaltungsbeirat an Hand der Originalbelege geprüft.

§ 14
Wohngeld

1. Als Vorschuß auf die Leistungen zu den Bewirtschaftungskosten einschließlich Heizungskosten hat jeder Wohnungeigentümer an den Verwalter auf das von diesem anzugebende Sonderkonto monatlich im voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats ein Wohngeld zu entrichten. Dieses wird vom Verwalter per Abbuchungsverfahren eingezogen.

2. Etwaige Änderungen des Wohngeldes ergeben sich aus dem Wirtschaftsplan.

§ 15
Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

Gegenüber den Zahlungsverpflichtungen aus der Abrechnung nach § 12 oder der Vorschußberechnung nach § 13 können die Wohnungseigentümer weder mit Gegenforderungen aufrechnen, noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 16
Wiederaufbau bei Zerstörung

1. Bei Zerstörung der Gebäude wird der Wiederaufbau (Wiederherstellung des früheren Zustandes) für den Fall vereinbart, daß der Schaden durch Versicherungs- oder Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt ist.

...

2. Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter unter Zustimmung des Verwalters bereit erklärt, das Wohnungeigentum des betreffenden Wohnungseigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.

3. Für den Fall der Teilzerstörung wird die Wiederherstellung vereinbart. Sofern der Schaden nicht gemäß Absatz 1. gedeckt ist, ist jeder Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum von dem Schaden betroffen ist, berechtigt, sein Eigentum den anderen Wohnungseigentümern gegen Wertersatz zur Verfügung zu stellen. Kommt eine Übernahme nicht zustande, so findet Absatz 2. Anwendung.

§ 17

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

1. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen.

   Der Bevollmächtigte muß durch die Vollmacht mindestens ermächtigt werden, für die Vollmachtgeber:

   a) Erklärungen mit rechtsverbindlicher Kraft abzugeben,
   b) das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuüben,
   c) Zustellungen und Erklärungen gegenüber den Vollmachtgebern mit verbindlicher Wirkung in Empfang zu nehmen,

   d) Unterbevollmächtigte zu bestellen.

...

Kommen die Wohnungseigentümer der Pflicht zur Erteilung einer derartigen Vollmacht nicht innerhalb eines Monats nach eingeschriebener Aufforderung durch den Verwalter nach, so können die anderen Wohnungseigentümer ihre Rechte aus § 18 WEG geltend machen. Die Frist beginnt mit der Aufgabe der eingeschriebenen Aufforderung zur Post.

2. Die Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Wohnungseigentumsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen sich hermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

§ 18
Bewertung der Anteile im Falle des § 17 WEG

Ergänzend zu § 17 WEG wird für den Fall der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt, daß der Wert der Miteigentumsanteile durch einen von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachversätndigen gegebenenfalls festgesetzt wird. Widersprechen mehr als 1/3 aller Wohnungseigentümer der Taxe des Sachverständigen, so wird ein weiteres Gutachten eines vereidigten Sachverständigen eingeholt. Der Mittelwert beider Schätzungen ist für alle Wohnungseigentümer verbindlich.

§ 19
Entziehung des Wohnungseigentums

Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG.

§ 20
Wohnungseigentümerversammung

...

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Erklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.

3. Für die Einberufung gilt § 24 Absatz 4 WEG mit der Maßgabe, daß in der Einberufung Ort, Zeit und Gegenstand der Versammlung bekanntgegeben sein müssen.

   Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift.

4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Der Verwalter hat für den Fall, daß die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig ist, eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung zu einem späteren Termin einzuberufen. Diese ist dann in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einberufung besonders hinzuweisen.

   Die Einberufung der zweiten Versammlung kann zugleich mit der Einberufung der ersten Versammlung erfolgen, und zwar für den gleichen Tag am gleichen Ort.

5. Ein Wohnungeigentümer kann sich aufgrund schriftlicher Vollmacht durch einen Familienangehörigen, durch einen anderen Wohnungeigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen.

6. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung sind vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen.

...

7. Die Abstimmung in der Versammlung erfolgt nach der Größe der Miteigentumsanteile. Steht ein Wohnungeigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

8. Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit, sofern keine qualifizierte Mehrheit vereinbart ist. Bei der Feststellung der Mehrheitsverhältnisse werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentmer sowie die Stimmenthaltungen nicht gerechnet.

9. Im übrigen finden die §§ 23 - 25 WEG Anwendung.

10. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

§ 21
Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird bestellt:

   die Firma **TREUHOCH Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft** mit dem Sitz in Ratingen, geschäftsansässig Europaring 60 in 40878 Ratingen.

   Die Bestellung erfolgt zunächst bis zum Ablauf des vierten auf das Wirksamwerden der Bestellung (Anlegung der Wohnungsgrundbücher und Entstehen der Gemeinschaft) folgenden Kalenderjahres. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellzeit gefaßt werden kann.

   Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Stimmenmehrheit die Abberu-

fung des Verwalters beschließen.

2. Über die Verwaltung wird zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter, vertreten durch den Miterschienenen, ein besonderer Verwaltervertrag geschlossen gemäß Anlage 1 zu dieser Urkunde.

   Die vertretene Firma TREUHOCH Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft erteilt der Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft unter Befreiuung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, in den jeweiligen Kaufverträgen den Abschluß des Verwaltervertrages mit dem jeweiligen Käufer mitzuvereinbaren. Ein etwa von der Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft Bevollmächtigter ist auch bevollmächtigt, in dem jeweiligen Kaufvertrag den Eintritt in den Verwaltervertrag mitzuvereinbaren.

3. Unabhängig von diesem Verwaltervertrag gilt grundsätzlich für später abzuschließende Verwalterverträge:

   Die Vergütung des Verwalters wird in der üblichen Höhe festgesetzt. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Vorschriften der §§ 20 - 28 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung. Zur Ausübung dieser Rechte und Wahrnehmung der Pflichten wird dem Verwalter eine umfassende Vollmacht erteilt, die auf Verlangen des Verwalter in gesonderter Urkunde nochmals zu erteilen ist.

4. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter während der Dauer der Verwaltung folgende Befugnisse:

   a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelgenheiten der laufenden Verwaltung zu

...

vertreten,

b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstwie festgesetzten Umlagen einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,

c) einen Hausmeister einzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen.

5. Der Verwalter kann Untervollmacht erteilen.

6. Der Verwalter hat Beschlüsse der Wohnungeigentümer in einem Protokoll festzuhalten und dieses sowie Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren. Das Protokoll wird zur Prüfung dem Verwaltungsbeirat vorgelegt, unterzeichnet und anschließend an die einzelnen Eigentümer versandt.

§ 22
Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß einen Verwalterbeirat gemäß § 29 WEG bestellen. Der Vorsitzende des Beirates oder ein von ihm zu bestimmender Beisitzer kann die Bücher, Abrechnungen und Bankauszüge des Verwalters einsehen.

§ 23
Weitergabe von Verpflichtungen

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, im Falle der Veräußerung des Wohnungseigentums mit ihrem Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus dieser Erklärung und aus dem Verwaltervertrag zu vereinbaren, und zwar dergestalt, daß auch jeder weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten ist.

...

§ 24
Rechtswirksamkeit

Falls eine Bestimmung dieser Erklärung der Rechtswirksamkeit entbehrt, soll dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll vielmehr durch eine andere ersetzt werden, die dem in dieer Erklärung zum Ausdruck kommenden Willen nach Möglichkeit gerecht wird.

Teil III
Grundbucherklärungen, Vollmacht

§ 25
Grundbucherklärungen

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt schon jetzt zur Eintragung in das Grundbuch

   die Grundstücksvereinigung gemäß § 2 dieser Urkunde

2. Nach Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst amtlichen Aufteilungsplänen wird ergänzend zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt und beantragt werden:

   a) die Teilung des in § 1 Absatz 2 genannten, vereinigten Grundstücks gemäß § 3 dieser Erklärung,

   b) die Bestimmungen zu den §§ 4 - 20, 21 Abs. 3 - 6, 22 - 24 dieser Erklärung als Inhalt des Sondereigentums.

   Um die Verlautbarung der Sondernutzungsrechte im Grundbuch soll wegen ihrer Bedeutung gebeten werden.

   Der Abgabe dieser Bewilligungen und der Stellung der Anträge dient nachstehende Durchführungsvollmacht.

...

Alle Eintragungen sollen gemäß den Anträgen des Notars erfolgen, der die Anträge dem Grundbuchamt auch geteilt oder beschränkt zur Vollziehung einreichen und sie in gleicher Weise zurücknehmen kann.

§ 26
Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:

A. soweit gesetzlich möglich, den beurkundenden Notar, seinen Vertreter oder Amtsnachfolger,

B. die Mitarbeiter des beurkundenden Notar,

1. Frau Claudia Weiß, Notargehilfin,
2. Herr Jan Eberlein, Notargehilfe,
3. Frau Marita Nobel-Bütow, Notargehilfin

alle geschäftsansässig Poststraße 24, 40213 Düsseldorf,

je einzeln, ohne daß eine Verpflichtung zum Handeln besteht, vor Notar Dr. Hans Joachim Kind in Düsseldorf, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger nach Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst amtlichen Aufteilungsplänen die Identität der amtlichen Aufteilungsplänen mit den als Anlagen 2 - 14 zu dieser Urkunde genommenen Plänen zu erklären, die in § 25 dieser Urkunde vorgesehenen Grundbuchbewilligungen und - anträge abzugeben sowie alle weiteren zum grundbuchamtlichen Vollzug noch erforderlich werdenden oder zweckdienlich erscheinenden Ergänzungs- und Berichtigungserklärungen abzugeben, insbesondere solche Erklärungen, die mit Rücksicht auf die fehlende Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Ergänzung dieser Erklärung erforderlich oder auch nur zweckdienlich sind. Die Vollmacht gilt insbesondere

...

für die Abgabe von Grundbuchbewilligungen und Grundbuchanträgen.

Die Vollmacht für die vorgenannten Mitarbeiter des beurkundenden Notar gilt nur für Erklärungen, die von dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger beurkundet oder der Unterschrift nach beglaubigt werden.

Diese Niederschrift und der verlesungsfähige Teil der Anlagen wurde den Erschienenen vorgelesen, die zur Anlagen 2 - 14 genommenen Pläne zur Durchsicht vorgelegt und alles von Ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

VERWALTERVERTRAG
als Anlage zur Teilungserklärung

zwischen

der Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen als Eigentümer

den Eigentümern der Wohnanlage Lank bzw. Rechtsnachfolgern im Eigentüm

- nachstehend Eigentümergemeinschaft genannt -

und der

Firma TREUHOCH Bauträger GmbH & Co. KG, Europaring 60, 40878 Ratingen,
Telefon: 02102/91 93-0
- nachstehend Verwalter genannt -

§ 1 Vertrag und Kündigung

1.1. Der Vertrag beginnt mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher und Entstehen der Gemeinschaft und endet zum Ablauf des vierten auf das Wirksamwerden der Bestellung folgenden Kalenderjahres.

1.2. Beide Partner haben das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen. Der wichtige Grund ist schriftlich zu begründen. Die Kündigung des Verwalters kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden erklärt werden.

§ 2 Aufgaben und Rechte

2.1. Die Verwaltung hat das Gemeinschaftseigentum zu verwalten. Sie erstreckt sich jedoch nicht auf die Angelegenheiten des Sondereigentums und auch nicht auf die Beseitigung evtl. Baumängel innerhalb der Gewährleistungsfrist. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung, dem WEG und dem BGB.

2.2. Die Eigentümerversammlungen erfolgen einmal im Kalenderjahr. Bei Neubauten erfolgt die erste Eigentümerversammlung im auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahr, so daß die Möglichkeit zur ersten Jahresabrechnung gegeben ist.

2.3. Der Verwalter ist berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsvertrage im Namen der Eigentümergemeinschaft abzuschließen und zu kündigen. Darüber hinaus ist er berechtigt, zu Lasten der Eigentümergemeinschaft Aufträge für notwendige Reparaturen Dritten gegenüber zu erteilen.

2.4. Der Verwalter ist verpflichtet, für die eingehenden Wohngelder ein Verwaltungskonto zu errichten, über das er allein verfügungsberechtigt ist. Die Instandsetzungsrücklage wird monatlich vom Verwalterkonto auf ein separates Sparkonto abgeführt.

2.5. Der Verwalter ist berechtigt, die vom Wohnungseigentümer für das gemeinsame Verwaltungsvermögen zu entrichtenden Beträge in eigenem Namen geltend zu machen. Bei notwendigen Zahlungsklagen ist er berechtigt, einen Rechtsanwalt hiermit zu beauftragen.

2.6. Erbringt der Verwalter für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten Architektenleistungen, so ist er berechtigt, hierfür eine Vergütung nach der jeweils gültigen GOA zu verlangen. Nimmt er einen Auftrag der Eigentümer an, bei der Mängelbeseitigung mitzuwirken, so kann er eine Vergütung nach Zeitaufwand zu einem angemessenen Stundensatz verlangen und den Wohnungseigentümern in Rechnung stellen.

2.7. Falls ein Miteigentümer sich mit der Zahlung des Wohngeldes für mehr als einen Monat im Rückstand befindet und nach zweimaliger Mahnung der Verwaltung den Rückstand nicht ausgeglichen hat, kann die Zahlungsklage über den restlichen Jahresbetrag des Wohngeldes gerichtlich erwirkt werden.

§ 3 Verwaltungsentgelt

3.1. Für die Grundleistungen zahlt die Gemeinschaft der Verwaltung monatlich im voraus ein Entgelt von zur Zeit:

je Wohnung:	35,00 DM
je Garage/Einstellplatz	5,00 DM

zuzüglich Mehrwertsteuer und der im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Pauschale für Porti, Telefon und Fahrtauslagen.

3.2. Für jede zweite und weitere Eigentümerversammlung im Jahr erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung von DM 300,00 pro Versammlung.

3.3. Das Verwaltungsentgelt kann nur durch einfachen Mehrheitsbeschluß auf den jeweiligen Jahresversammlungen angepaßt werden.

§ 4 Allgemeine Vertragsbedingungen

4.1. Mündlichen Nebenabsprachen haben keine Gültigkeit. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch wirksame ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

4.2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

4.3. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verwalters.

M241/1995

Als Anlage zur Urkunde Nr. ... des Notars ... in Düsseldorf, den ... 1995

Düsseldorf
~~Ratingen~~, den ....11....Dezember...1995.

der Verwalter

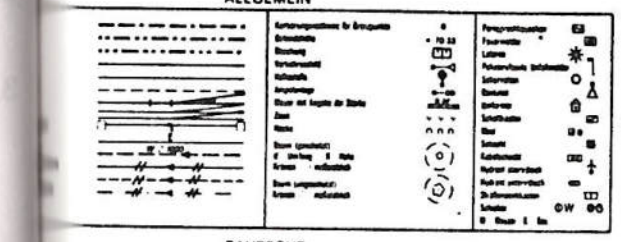
(TREUHOCH Bauträger GmbH & Co.KG)
Ratingen

die Eigentümergemeinschaft

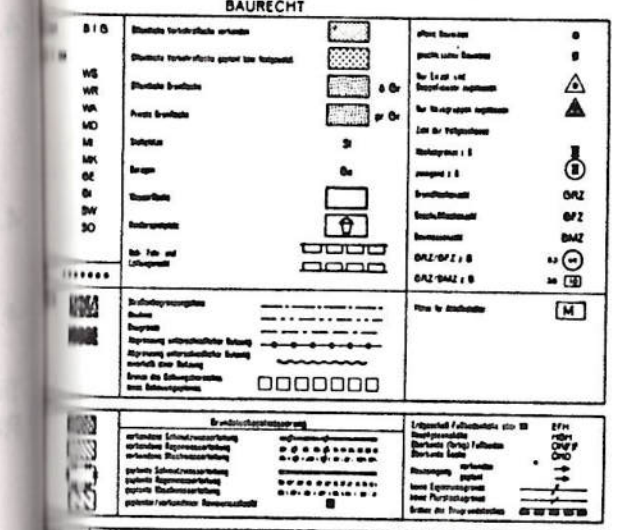
("interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Ratingen)

ZEICHENERKLÄRUNG
(Dargestellt für den Maßstab 1:1000)

ALLGEMEIN



BAURECHT



DACHFORM	DACHNEIGUNG	MASSE UND ZAHLEN

Bauart der Außenwände	Bedachung

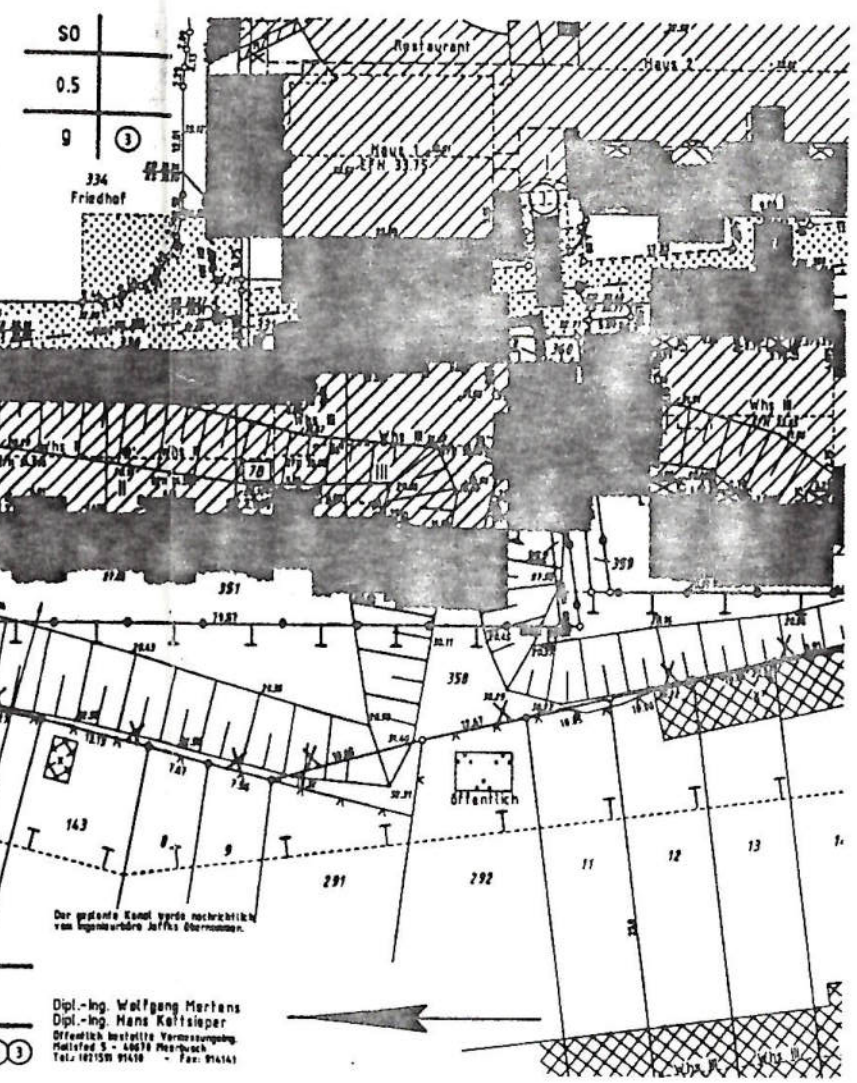
Höhenanschluß

Bolzen Nr. 401

Höhe 34,445 m ü. NN

Kontrollbolzen Nr.

Höhe _____ m ü. NN



Als Anlage zur Urkunde Nr. 1195 des Notars Dr. Kind in Düsseldorf vom heutigen Tage genommen.

Düsseldorf, den

Der geplante Kanal wurde nachrichtlich vom Ingenieurbüro Joffka übernommen.

Dipl.-Ing. Wolfgang Merkens
Dipl.-Ing. Hans Kettsieper
Öffentlich bestellte Vermessungsing.
Mühlstraße 5 · 40670 Meerbusch
Tel.: 02159/91410 · Fax: 914141

Die Höhen beziehen sich auf . NN . .

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Amtlicher Lageplan

Maßstab 1 : 500

Orientierung 1 : 5000 (DG K 5)

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Heerbusch

Gesch. B. Nr.: 94015

Bauvorhaben: Eigentumswohnungen 78

Bauherr: INTERBODEN Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co.KG

Gemeinde: Heerbusch

Abstandflächenberechnung
Ts 8,25 × 0,8 = 6,60 m
Ts 8,37 × 0,8 = 6,70 m
Ts 8,62 × 0,8 = 6,90 m
Ts 9,00 × 0,8 = 7,20 m
Ts 9,07 × 0,8 = 7,26 m
Ts 9,57 × 0,8 = 7,66 m
Ts 11,55 × 0,8 = 9,24 m
Ts 11,60 × 0,8 = 9,28 m
Ts 11,10 × 0,8 = 8,88 m
Tw 11,85 × 0,8 = 9,48 m
Tn 7,62 × 0,8 = 6,10 m
Tw 10,88 × 0,8 = 8,70 m
Tw 9,65 × 0,8 = 7,72 m
Tw 10,00 × 0,8 = 8,00 m
Tw (11,23 × ½ = 5,741) × 0,8 = 10,51 m
Tw 12,20 × 0,8 = 9,76 m
Tw 12,31 × 0,8 = 9,85 m
Tw 18,2 × ½ = 4,13) × 0,8 = 7,66 m

Gemarkung: Lank Flur: 5 Rahmenkarte:

Bestandsverzeichnis Flur: Stück	Fläche ha	a	m²	Grundbuch Blatt	Eigentümer	Bauzeichen (siehe Anlage)
351		23	16	778	Senioren-Wohnanlage Lank GmbH	
362			77	778	"	
350				778	"	
352				778	"	
353				778	"	
361				778	"	
335				778	"	

Art und Maß der baulichen Nutzung

(Berechnung n. § 2 Abs. 5 BauPrüf VO auf Beiblatt)

Bebauungsplan Nr. 226

Baugebiet WA g A 2 3

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

		Grundflächen-Geschoßflächen-Baumassenzahl (1)		bauliche Nutzung (m²) bzw (m³)			
Fläche des Flurstücks	m²						
+ Zuschlag n § 21a Abs 2 BauNVO	m²						
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	m²						
- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs 3 BauNVO)	m²						
= Baulastfläche	m²						
Fläche des Baugrundstückes 2393	m²	zulässige	tatsächliche	zulässige	vorhandene (genehmigte)	geplante	tatsächliche
Grundfläche vom Architekten nachgewiesen		0,5	0,39	1197		923	
Geschoßfläche							
Baumasse							

Bearbeitungsvermerke

Der Inhalt des Lageplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Bauherr

Für die Übereinstimmung von Projektentragung und Bauzeichnung

den

Architekt

(Unterschrift)

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener amtlicher Aufnahmen vom Juni/Juli 94 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet.

Der Projektentragung liegen Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 vom Oktober 95 zugrunde.

Heerbusch den 12.10.95

(Siegel)

ARCHITEKTEN-KAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN ARCHITEKT Dipl.-Ing. Architekt L. M. Bonicchio

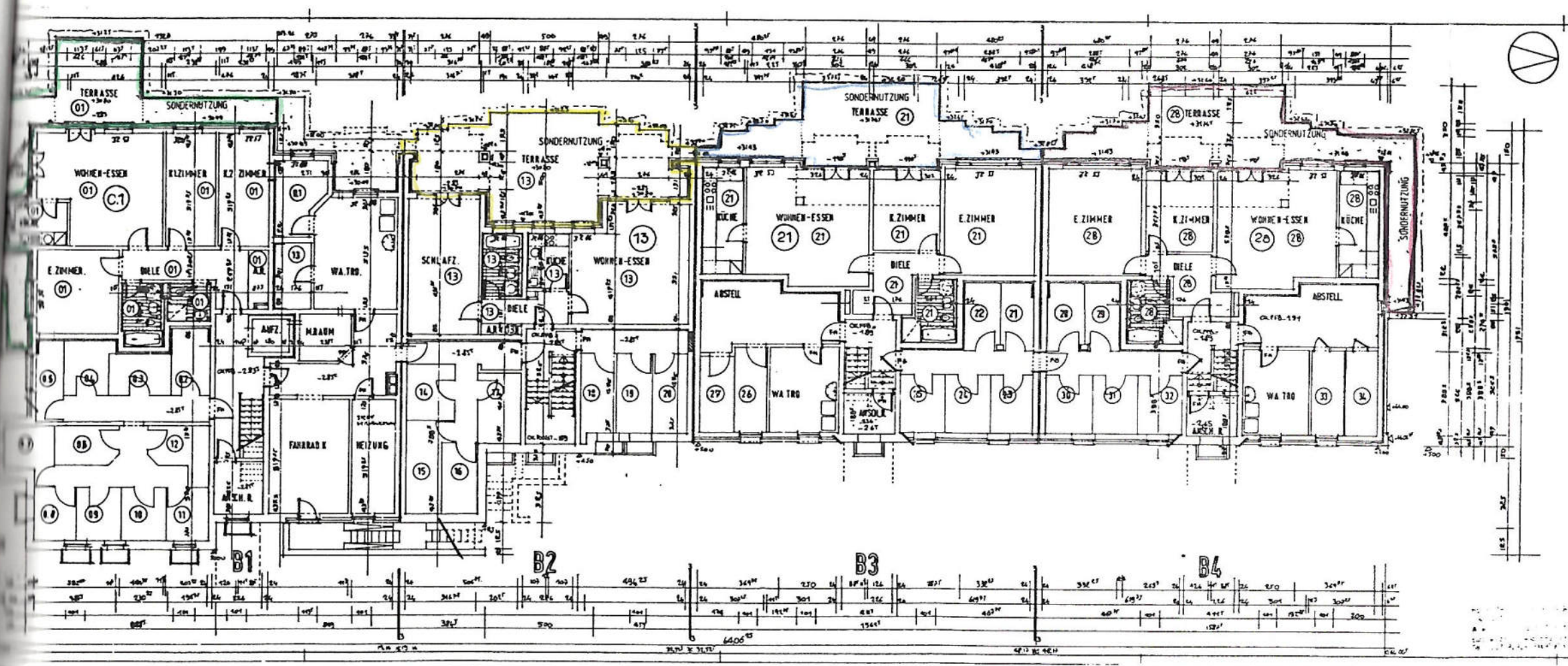
Architekt L. M. Bonicchio
Poststr. 18 · 40213 Düsseldorf
Tel. 02 11/3 28 [illegible]

Öffend best Verm Ing

Copyright Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

57

Als Anlage 3 zur Urkunde Nr. 1124 des Notars Dr. Kind in Düsseldorf vom heutigen Tage genommen.
Düsseldorf, den



TEILUNGSPLAN 07.11.1995

KARREE AM WASSERTURM

MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B UNTERGESCHOSS	PLAN NR. T1000
DATUM: 15.10.95	BEARB.: BIEHMANN 02154/412883	MASSTAB 1:100
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	UNBEDERRECHTLICH GESCHÜTZT	FORM.29x29.7

Änderungen vorbehalten
Änderungen der Ausführungsplan angepaßt

BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co KG
EUROPAALLEE 60 40878 RATINGEN Tel. 02102-9194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M.BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE 18
TEL. 0049.211.3239239 FAX 0211.3239310

Als Anlage zur Urkunde Nr. 119/95
des Notars Dr. [illegible]
vom [illegible]
Düsseldorf, den [illegible]

TEILUNGSPLAN

07.11.1995

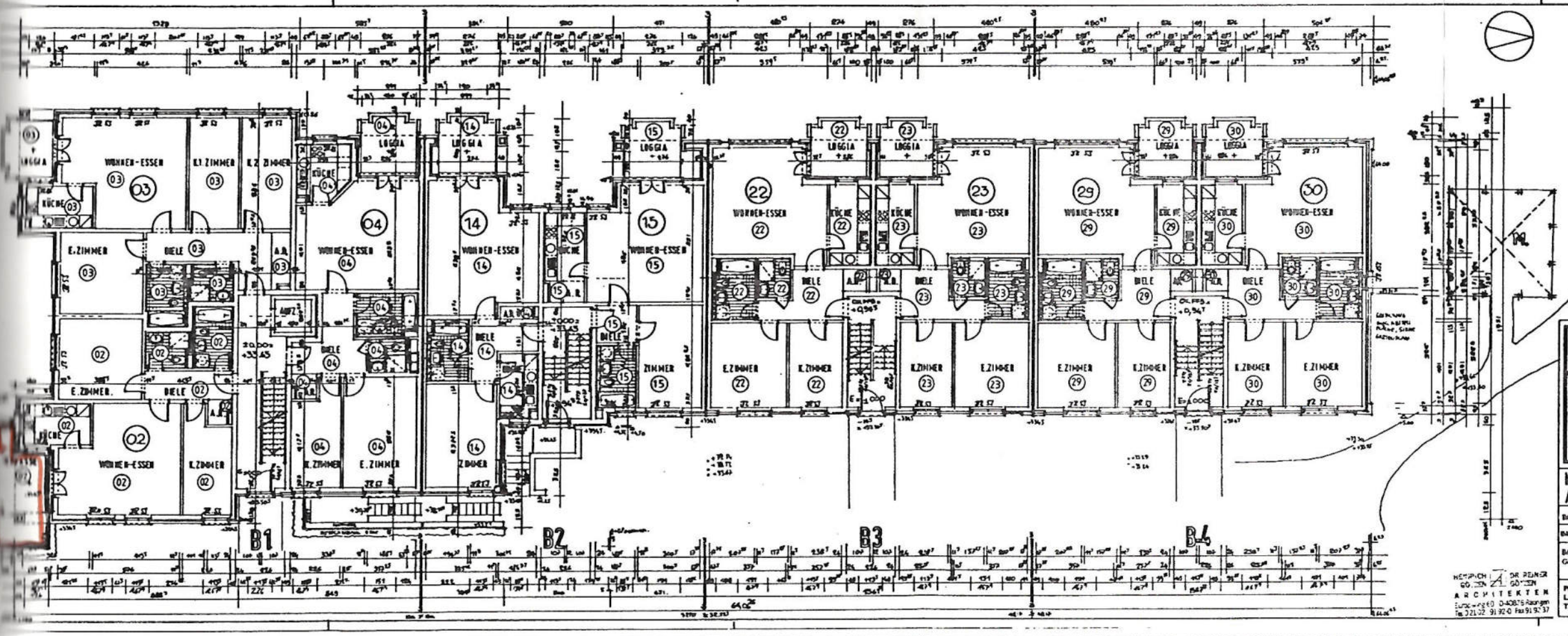
KARREE AM WASSERTURM

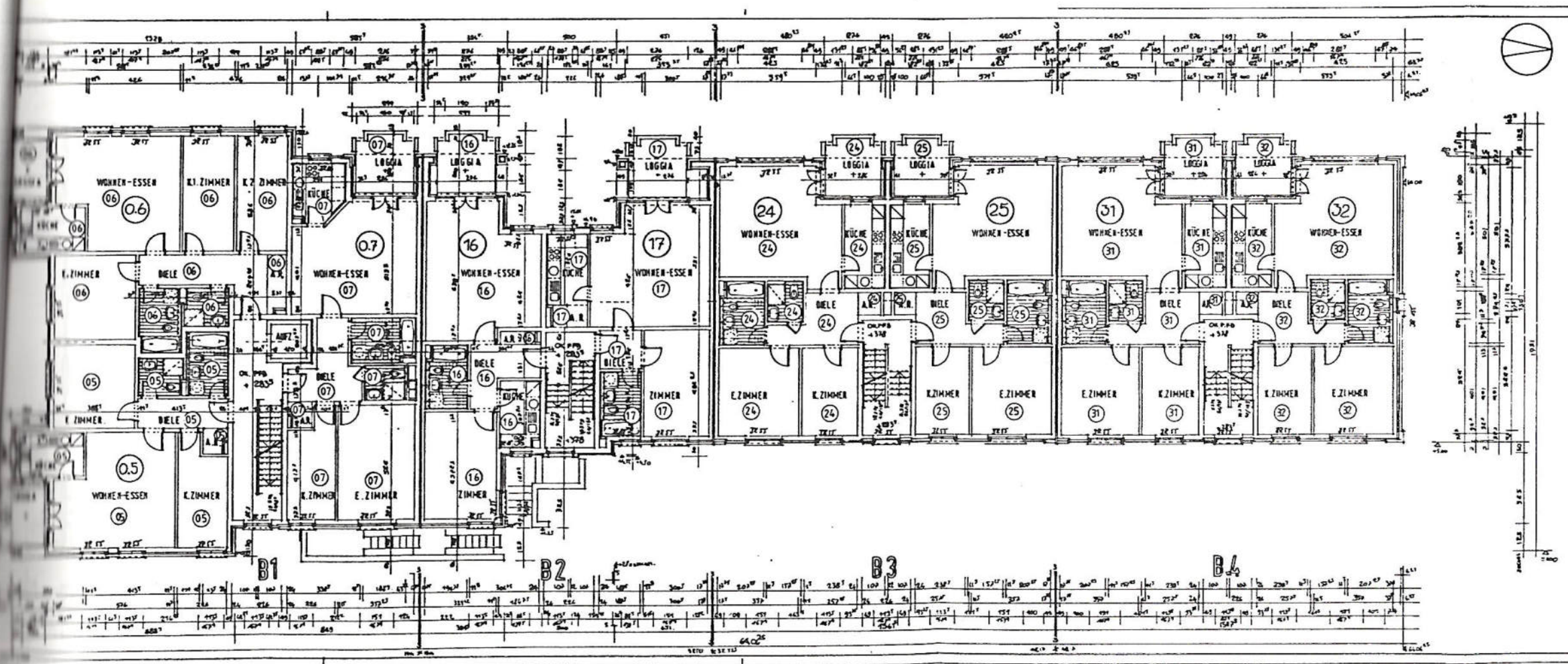
MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B ERDGESCHOSS	PLAN-NR. T1100
DATUM: 15.10.95	BEARB.: DI Dimas 02154/412883	MASSTAB 1:100
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	WOHNEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GESCHÜTZT	FORM [illegible]

BAUHERR:
INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co.KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN TEL: 02102-4194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LURGI M. BENICCHIO
L.M.BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE18
TEL. 0049.211.3239239 FAX 0211.3239310

HERTRICH GOLDEN DR. REINER GOLDEN
ARCHITEKTEN
Europaring 60 D-40878 Ratingen
Tel. 02102 91 92 0 Fax 91 92 37





Als Anlage zur Urkunde Nr. 1184/1995 des Notars Dr. [illegible] vom heutigen Tage.
Düsseldorf, den [illegible]

VORABZUG

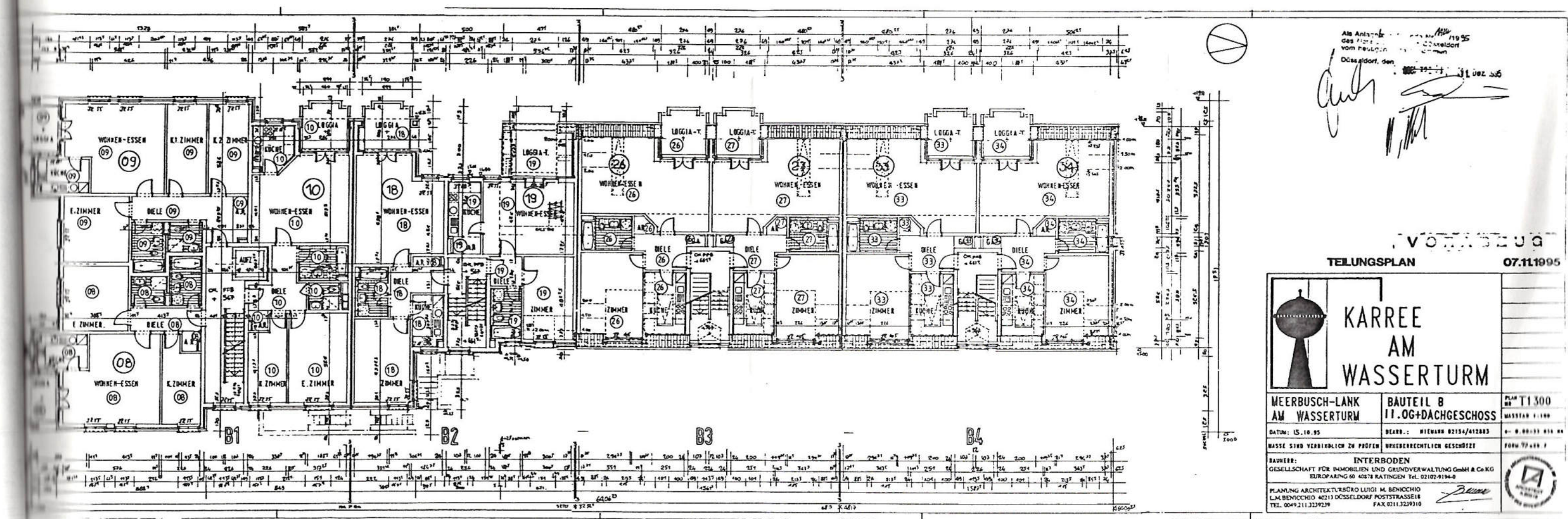
TEILUNGSPLAN 07.11.1995

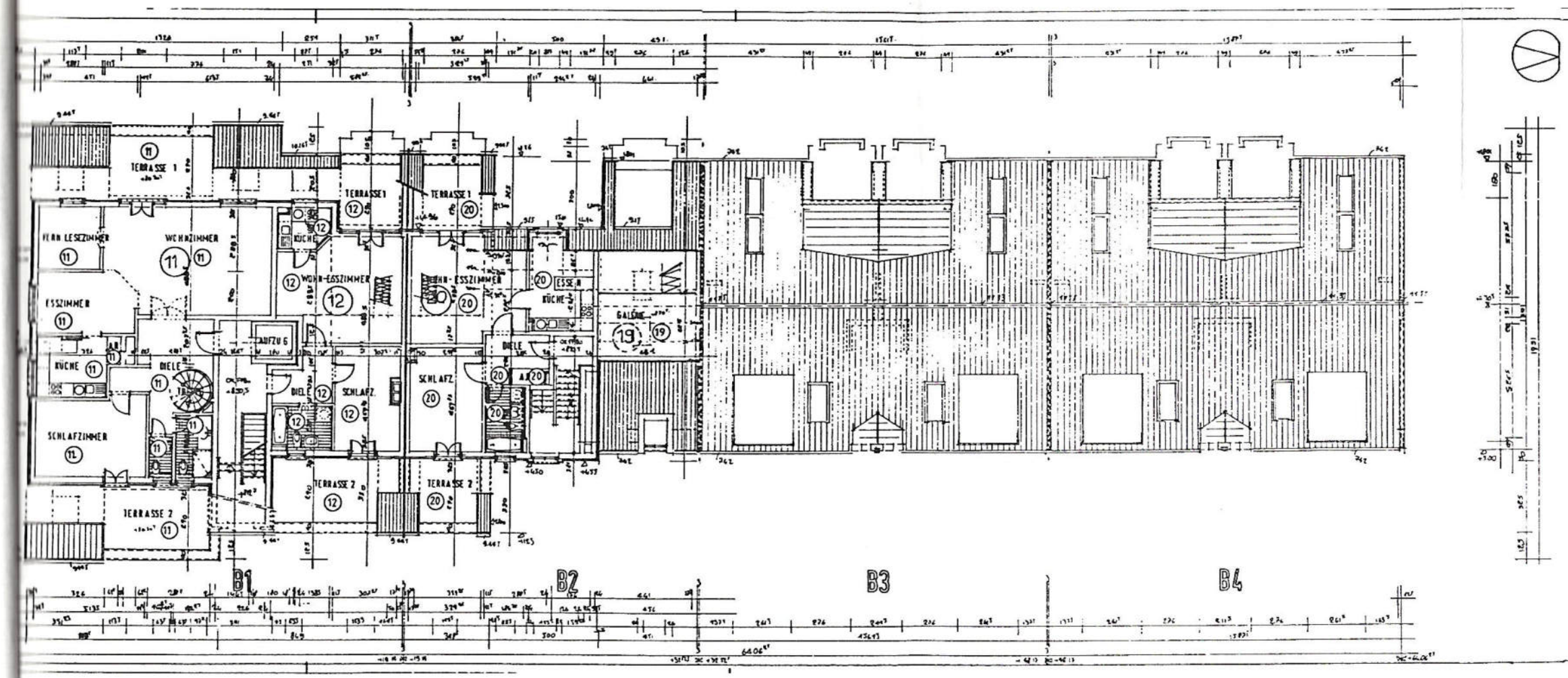
KARREE AM WASSERTURM

MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B 1.OBERGESCHOSS	T1200
DATUM: 15.10.95	GEZEICH.: [illegible]	MASSSTAB 1:100
MASSE SIND VERPFLICHT ZU PRÜFEN	UNTERBERECHTIGTER ARCHITEKT	[illegible]

BAUHERR: INTERBODEN GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co.KG EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel. [illegible]

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M.BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE 18
TEL. 0049 211 3239239 FAX [illegible]


WOHNEN-ESSEN
K1.ZIMMER
K2.ZIMMER
KÜCHE
LOGGIA
E.ZIMMER
DIELE
K.ZIMMER
ZIMMER
LOGGIA-T.
B1
B2
B3
B4
TEILUNGSPLAN
07.11.1995
KARREE
AM
WASSERTURM
MEERBUSCH-LANK
AM WASSERTURM
BAUTEIL B
11.OG+DACHGESCHOSS
PLAN NR T1300
DATUM: 15.10.95
BEARB.: WIEMANN 02154/412883
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN
URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT
BAUHERR:
INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel. 02102-9194-0
PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M.BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE18
TEL. 0049.211.3239239
FAX 0211.3239310



Als Anlage zu der Urkunde des Notars ... Nr. 1124/95 vom heutigen Tage ... Düsseldorf ... Gegenwärtige.
Das Notar den 21. DEZ. 1995

VORABZUG

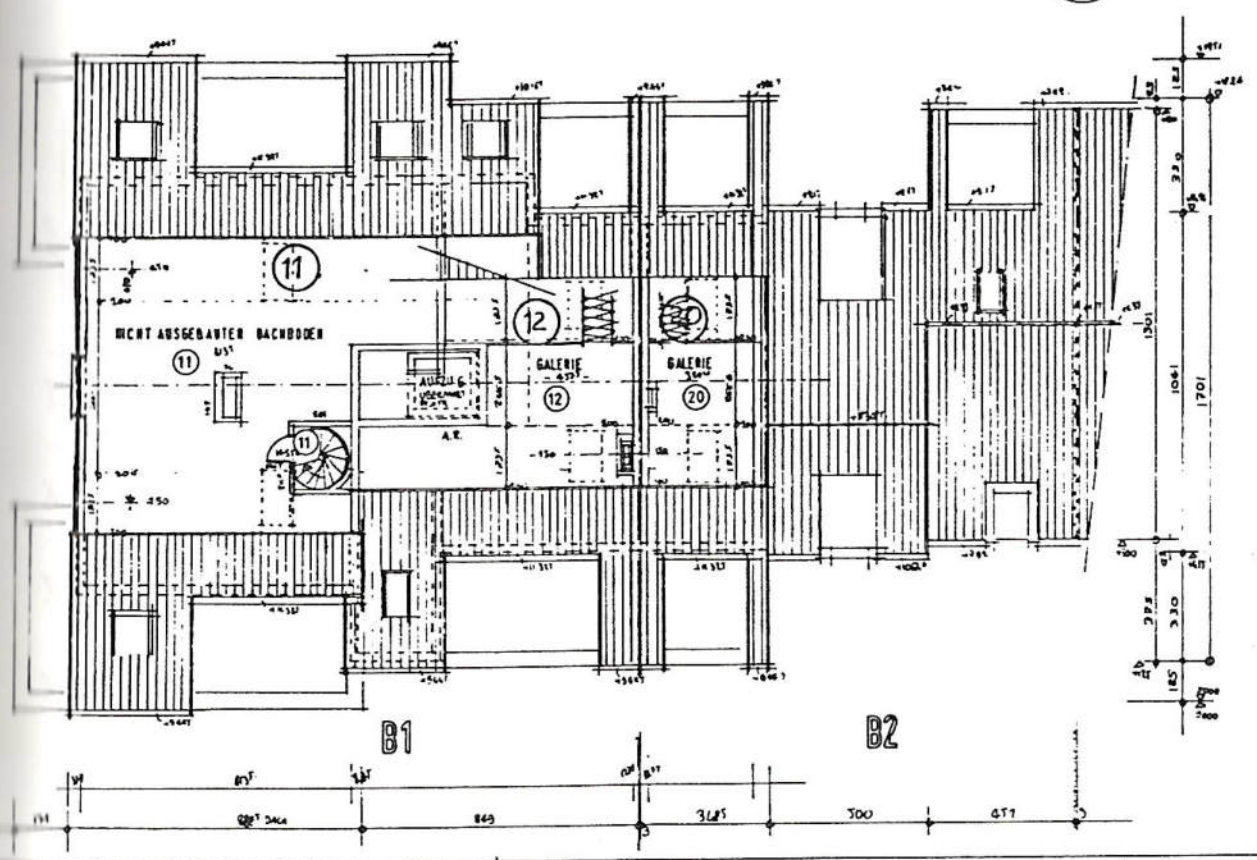
TEILUNGSPLAN 07.11.1995

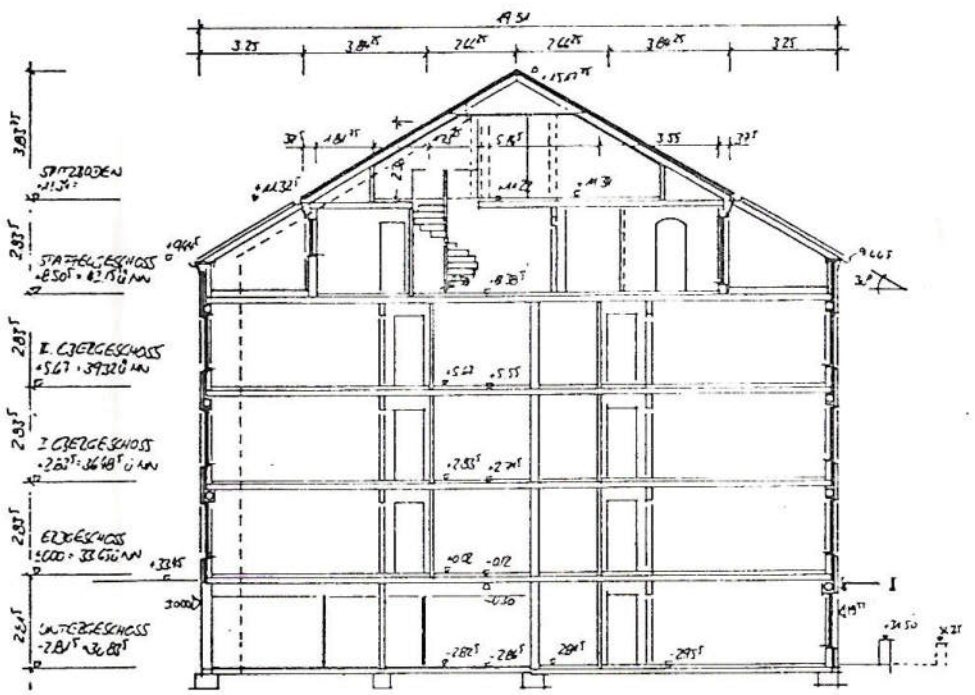
KARREE AM WASSERTURM

MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B STAFFELGESCHOSS	PLAN NR. T1400
DATUM: 15.10.95	BEARB.: DIEHAUS 02154/412883	MASSTAB 1:100
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT	FORM 97

BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co.KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel. 02102-9194-0

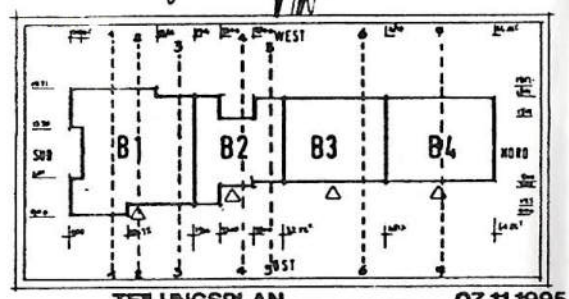
PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
„M BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE18
TEL. 0049.211.3239239 FAX 0211.3239310





SCHNITT 1-1

Als Anlage zu ... Nr. 1144/1995 des Bebauungsplanes ... vom ... Düsseldorf, den ...



TEILUNGSPLAN 07.11.1995

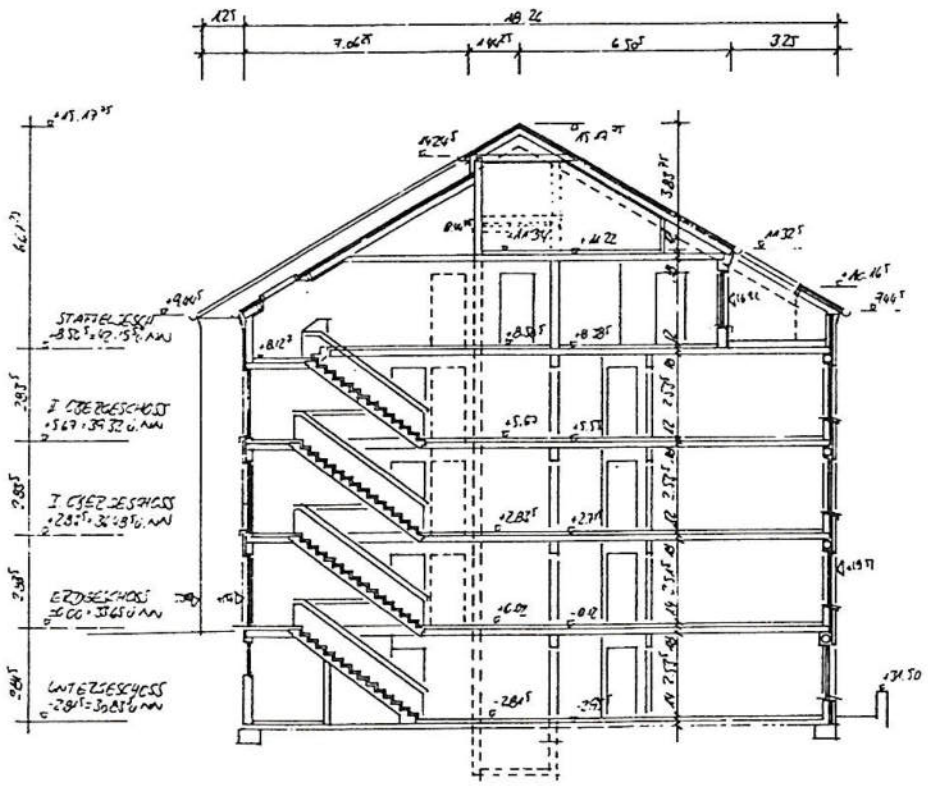
KARREE AM WASSERTURM

MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B SPITZBODEN - SCHNITT 1-1	PLAN-NR. T1500
DATUM: 15.10.95	BEARB.: HIEKARB 02154/412883	MASSTAB 1:100
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT	FORM 29,7 x 29,7

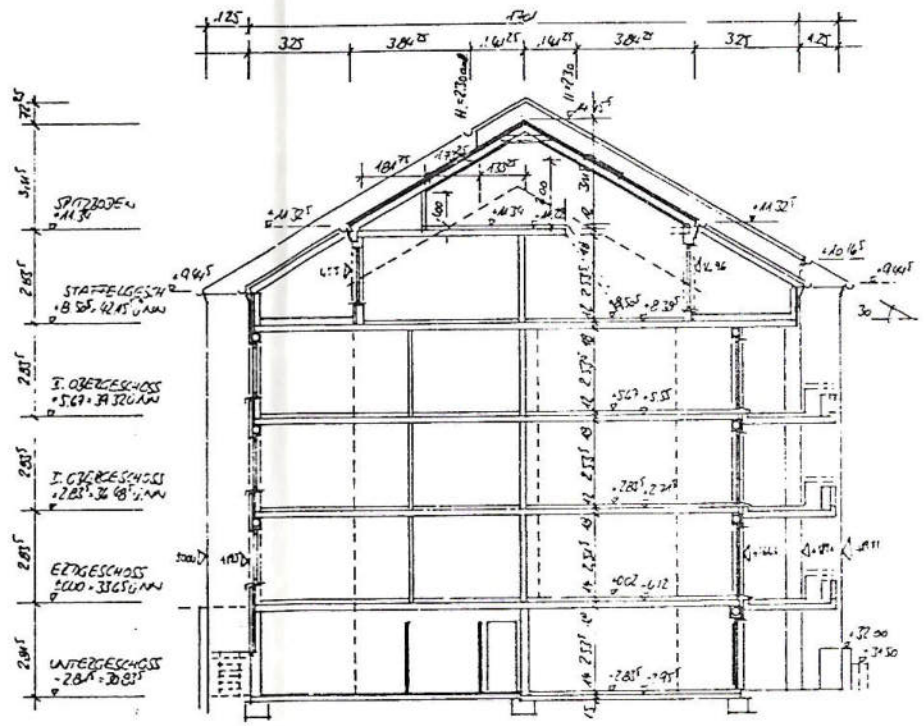
BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel. 02102-4194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M. BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE 18
TEL. 0049.211.3239239 FAX 0211.3239310

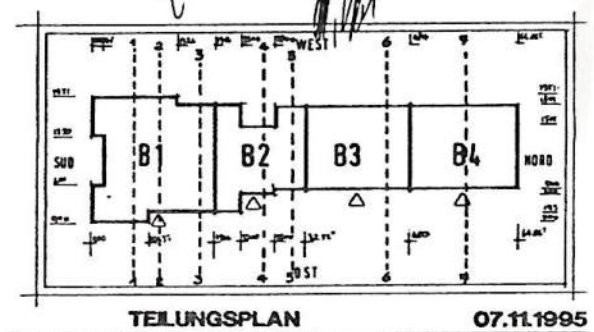
ARCHITEKT A.3014



SCHNITT 2-2



SCHNITT 3-3



TEILUNGSPLAN 07.11.1995

VORABZUG

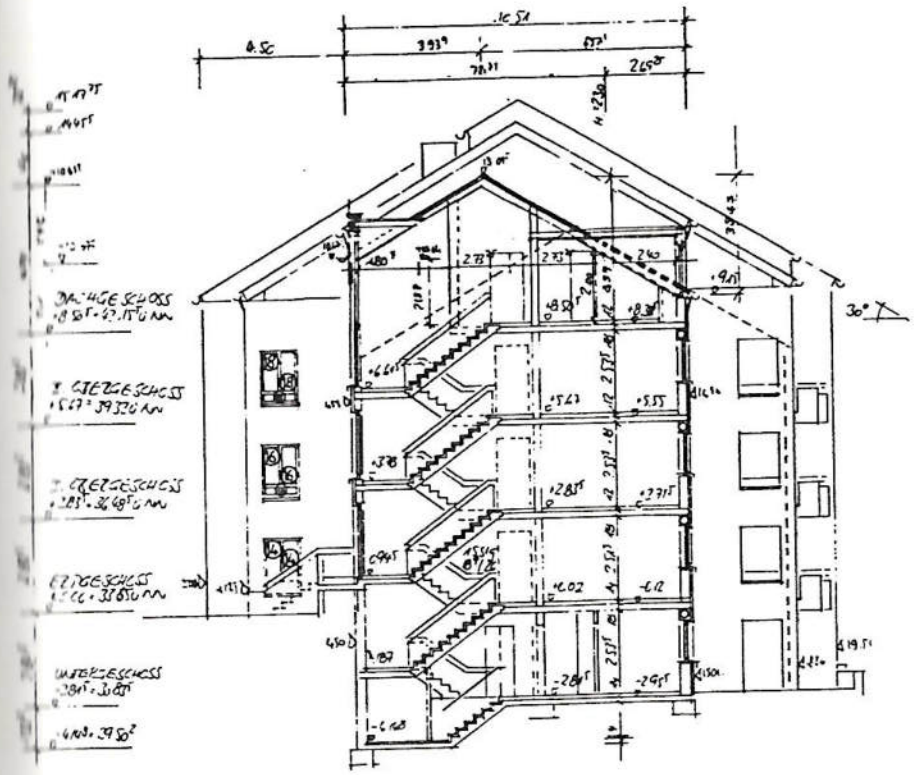
KARREE AM WASSERTURM

MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B SCHNITT. 2-2+3-3	PLAN NR. T1600
DATUM: 15.10.95	GEZ.: WIEWARD 02154/412863	MASSTAB 1:100
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	UNBEDEUTENDE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN	FORM. 97.29°

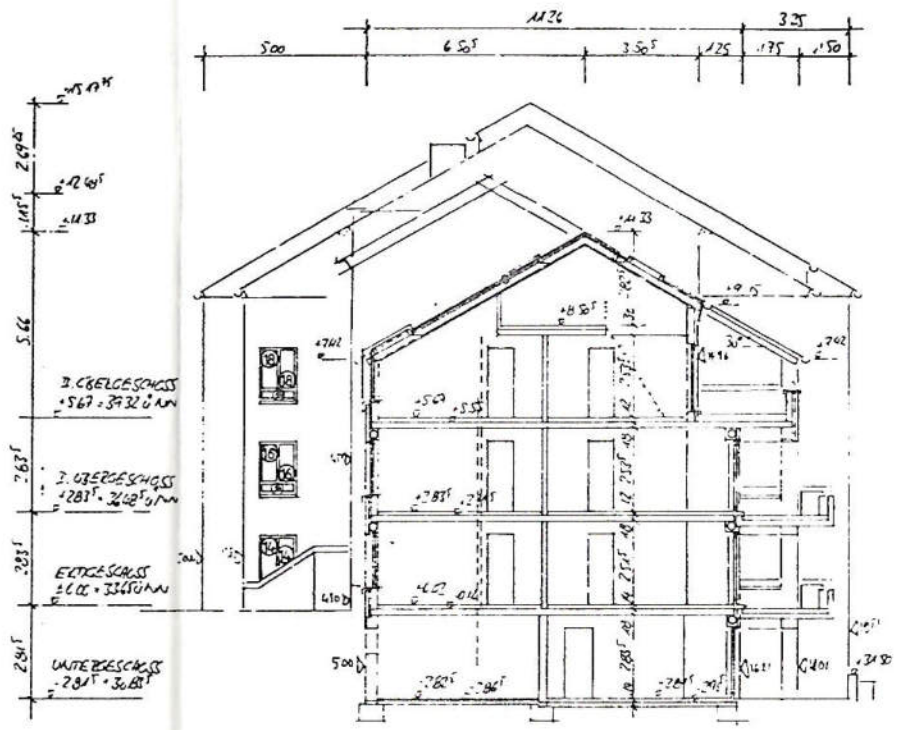
BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co.KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel.: 02102-9194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M.BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE 18
TEL. 0049.211.3239239 FAX 0211.3239310

ARCHITEKT AIK 0510



SCHNITT 4-4



SCHNITT 5-5

TEILUNGSPLAN 07.11.1995

KARREE AM WASSERTURM

MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B SCHNITT 4-4-5-5
DATUM: 15.10.95	BEARB.: HIEBAUM 02154/613883
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	UNGEBÜHRECHTLICH GESCHÜTZT

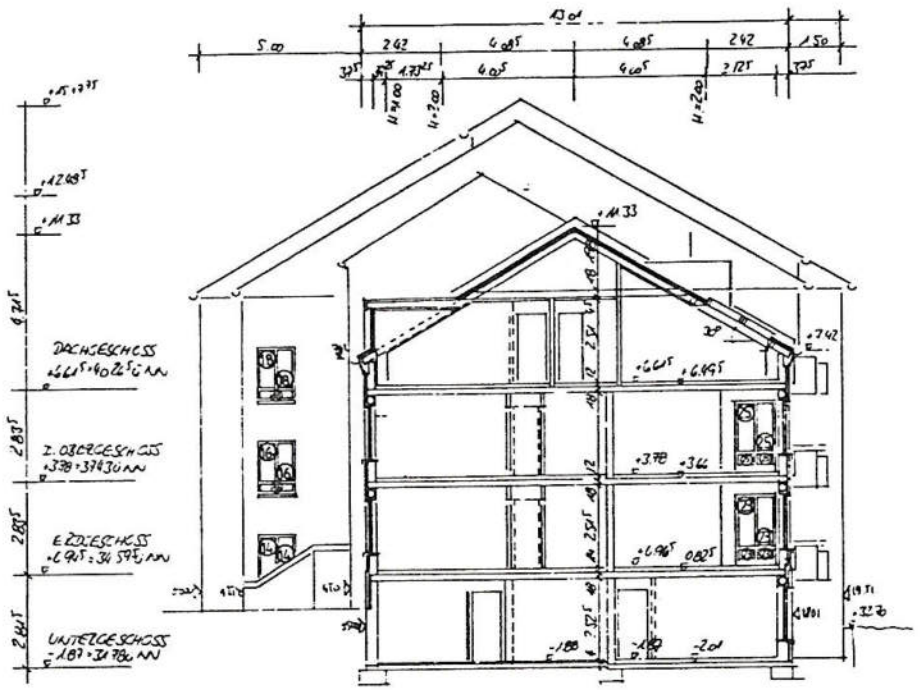
BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel.: 02102-9194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M. BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE 18
TEL. 0049.211.3239239 FAX 0211.3239310

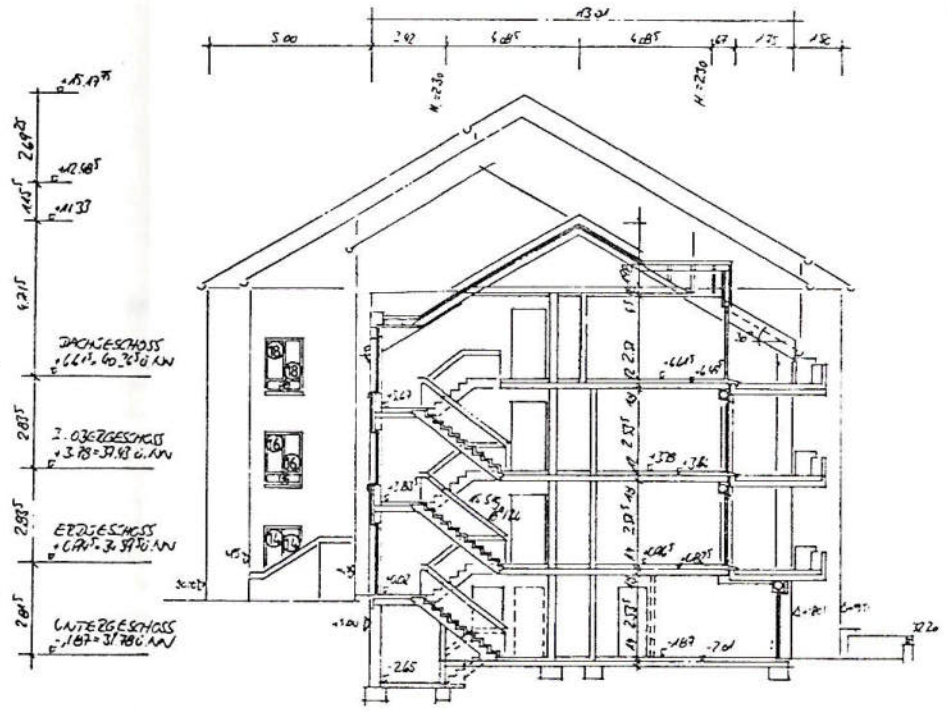
2T1610

Als Anlage zur Umlaufnr. 1144/95 des Hauptausschusses vom heutigen Tage

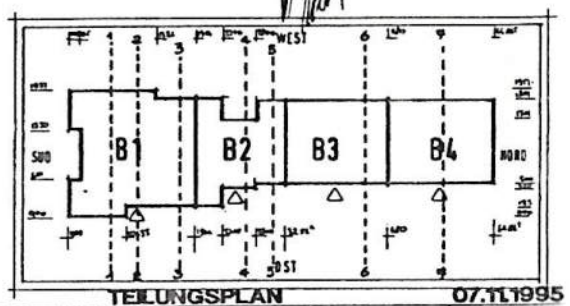
Düsseldorf, den 1.12.1995



SCHNITT 6-6



SCHNITT 7-7



TEILUNGSPLAN 07.11.1995

VORABZUG

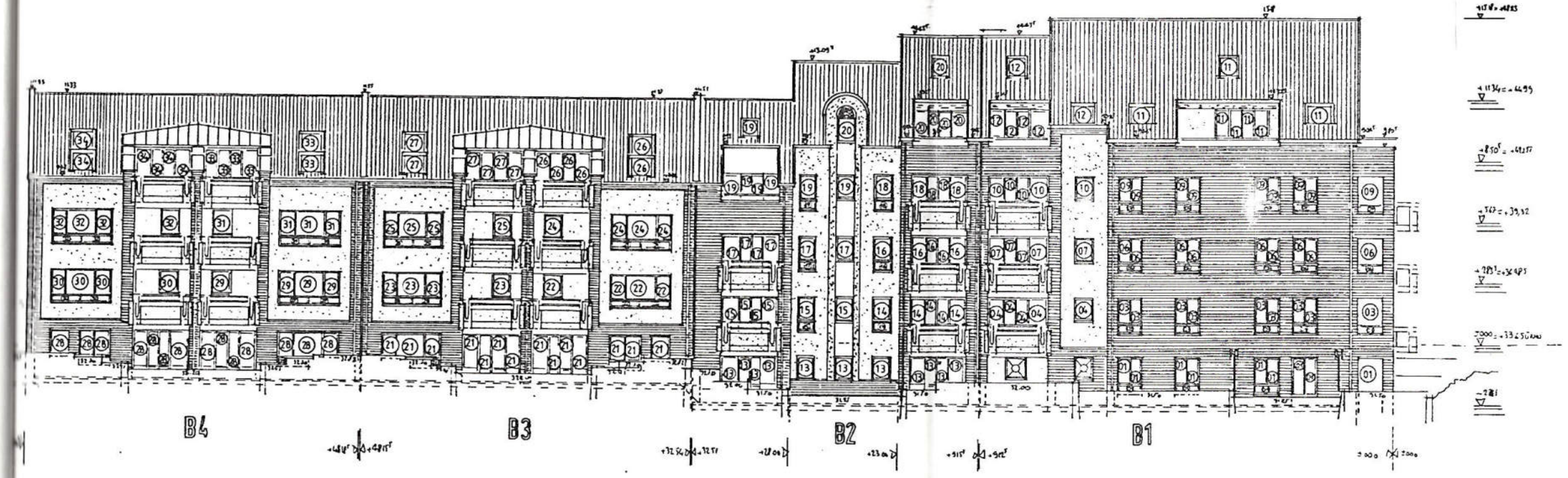
KARREE AM WASSERTURM

MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B SCHNITT 6-6+7-7	PLAN NR T1620
DATUM: 15.10.95	BEARB.: BIEBANK 02154/412883	MASSTAB 1:100
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT	FORM. 97.29*

BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co.KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel. 02102/9194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M.BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE18
TEL 0049.211.3239239 FAX 0211.3239510

Als Anlage zur ... 1114 ... 95
der Niederschrift
vom ... Tag ... Monat
Düsseldorf, den ...



TEILUNGSPLAN 07.11.1995

VORABZUG

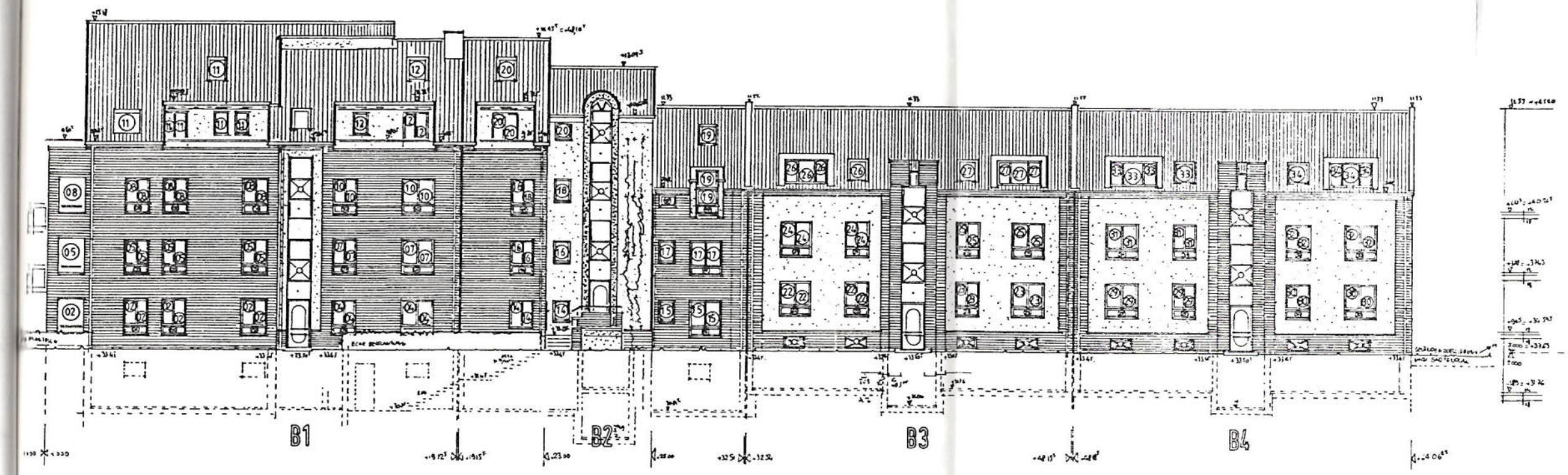
KARREE AM WASSERTURM

WEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B WESTFASSADE -PARK	PLAN-NR. 11700
DATUM: 15.10.95	BEARB.: BIENIARR 02154/417888	MASSTAB 1:100
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT	FORM TP. 29

BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel 02102-9194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M.BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE 18
TEL. 0049 211 3239239 FAX 0211 3239310

Als Anlage zum Urkundenregister Nr. 1124/1995 des Notars Dr. Dr. [illegible] Düsseldorf
vom heutigen Tage genommen
Düsseldorf, am 13.11.95



TEILUNGSPLAN **07.11.1995**

KARREE AM WASSERTURM

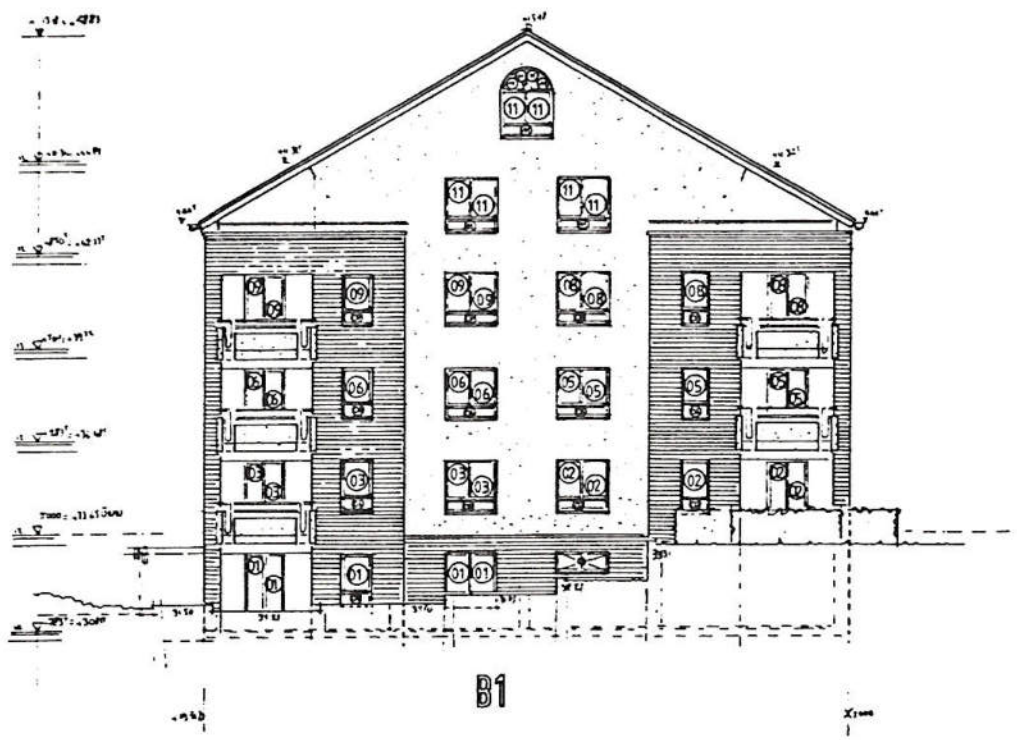
MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B OSTFASSADE EINGÄNGE	PLAN-NR. T1710
DATUM: 15.10.95	BEARB.: MIEGANN 02154/412883	MASSTAB 1:100
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	UNNEBERRECHTLICH GESCHÜTZT	FORM. 97/29

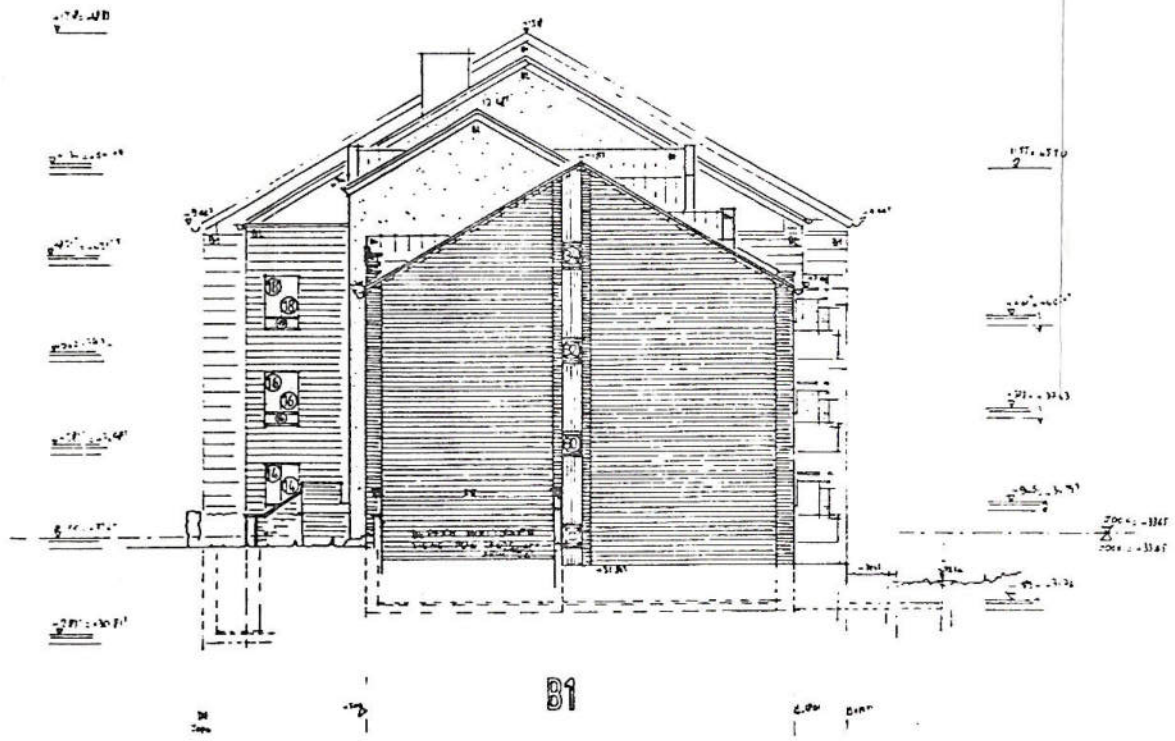
BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co.KG
EUROPARING 60 40878 RATTINGEN Tel.: 02102-9194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. BENICCHIO
L.M.BENICCHIO 40213 DÜSSELDORF POSTSTRASSE 18
TEL. 0049 211 3239239 FAX 0211 3239110

ARCHITEKT A.20010

Als Anlage zur Urkunde Nr. MZ 1945
der Notar in Düsseldorf
vom heutigen Tage genehmigt.
Düsseldorf, den 7. 11. 1995





VORANZUG

TEILUNGSPLAN 07.11.1995

KARREE AM WASSERTURM

MEERBUSCH-LANK AM WASSERTURM	BAUTEIL B SÜDEN=B1-NORDEN=B4	PLAN NR. T1720 MASSSTAB 1:100
DATUM: 15.10.95	BEARB.: HIEMANN 02154/612883	← 0.00=33.[illegible]
MASSE SIND VERBINDLICH ZU PRÜFEN	URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT	FORM 59.29

BAUHERR: INTERBODEN
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN UND GRUNDVERWALTUNG GmbH & Co KG
EUROPARING 60 40878 RATINGEN Tel. 02102-4194-0

PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO LUIGI M. DEMICCHIO
L.M. DEMICCHIO 40213 DÜSSELDORF BASTIONSTR.1
TEL. 0049 211.3230237 FAX 0211/132419

Als Anlage zur Urkunde Nr. 15/1124/1995
des Notars Dr. Kind in Düsseldorf
vom heutigen Tage genommen.

Düsseldorf, den 11. Dez. 1995

BENUTZERHANDBUCH

ANLEITUNG ZUM BEWOHNEN UND WARTEN

IHRES/R HAUSES/WOHNUNG

Inhalt

Vor dem Umzug nicht vergessen .... Seite 2
Einleitung Seite 3

A. Wohn- und Bedienungsanleitung

1. Erste Hilfe im Notfall Seite 4
2. Das Einwohnen Seite 5
3. Die Heizung Seite 8
4. Die Frischwasseranlage Seite 10
5. Die Abwasseranlage Seite 11
6. Die Elektroanlage Seite 12

B. Inspektion und Wartung Seite 13

C. Pflege und Reinigung Seite 15

D. Versicherungen Seite 17

E. Wartungsvorschläge Seite 17

F. Hinweise zur Schadensvermeidung Seite 19

Anlage 1
Richtwerte für Gewährleistungsfristen Seite 20

Anlage 2
Wartungs- und Inspektions- und Prüfmaßnahmen Seite 21

Vor dem Umzug nicht vergessen:

- ☐ Alte Wohnung kündigen
- ☐ Abmeldung und Anmeldung bzw. Ummeldung bei der Gemeinde
- ☐ Kinder umschulen
- ☐ Bei der Post Nachsendeantrag stellen
- ☐ Zeitungszustellung ummelden
- ☐ Rundfunk und Fernsehen ummelden
- ☐ Daueraufträge bei der Bank ändern
- ☐ Kraftfahrzeug ummelden
- ☐ Telefon ummelden bzw. beantragen
- ☐ Spediteur für Umzug bestellen
- ☐ Versorgungsbetriebe ummelden wie Elektro, Gas und Wasser bzw. Neuabschluß eines Vertrages mit dem Strom-, Gas- und Wasserlieferanten
- ☐ Mülleimerbestellung bei der Gemeinde
- ☐ Handwerker bestellen zur Demontage der Elektrogeräte wie Elektroherd, Geschirrspüler, Waschmaschine usw.
- ☐ Öleinkauf, falls Ölzentralheizung
- ☐ Feuer-, Notruf-Telefonnummern
- ☐ Arzt-Bereitschaft
- ☐ Versicherung für das neue Haus - siehe Seite 17.
- ☐ Freunde und Bekannte informieren

Einleitung

Ihr neues Haus muß mit seinen z. T. hoch technischen Anlagen wie Ihr Auto sachgerecht bedient, gewartet und gepflegt werden, um lange Zeit funktionsfähig zu bleiben. Es muß eingewohnt und regelmäßig inspiziert werden.

Bedenken Sie bitte, daß ein Haus nicht nur ein Leben lang im Freien steht, also abwechselnd Kälte, Hitze, Regen, Schnee und Stürmen und agressiver Luft widerstehen muß, sondern auch im Innern einem natürlichen Verschleiß und Alterungsprozeß unterliegt. Zudem ist jedes Haus ein Einzelstück, handgefertigt aus sehr unterschiedlichen Materialien von mehr als 50 verschiedenen Menschen aus verschiedenen Berufen und unter freiem Himmel. Da können sich kleine Fehler einschleichen, die natürlich im Zuge unserer Gewährleistung behoben werden.

Andererseits können wir aber nicht für unsachgemäße Benutzung und Bedienung sowie für Schäden haften, die aus unterlassener Wartung herrühren - das ist bei Ihrem Auto nicht anders.

Damit Ihr Haus lange seinen Wert behält und ungestörte Freude am Wohnen bereitet, lesen Sie bitte, liebe Bauherrin und lieber Bauherr, diese " Handbuch" in Ruhe durch. Machen Sie sich mit den grundsätzlichen Funktionen und Bedienungseinrichtungen Ihres Hauses vertraut, bevor Sie "loswohnen".

Ihr Haus ist ein individuelles Produkt. Daher kann sowohl die technische Ausrüstung als auch deren Anordnung im Gebäude sehr verschieden sein.
Lassen Sie sich daher ungeniert alles zeigen und erklären.

Hierzu ein wichtiger Tip:

Legen Sie alle Bedienungsanleitungen, die Ihr Haus oder dessen technische Einrichtungen betreffen, in einem Sammelordner ab.

A. Wohn- und Bedienungsanleitung

1. Erste Hilfe im Notfall

Abstellen von Wasser, Gas, Strom und Heizung

Lassen Sie sich alle Absperrvorrichtungen zeigen, mit denen man im Notfall das ganze Gebäude von Wasser, Strom und Gas trennt. Dazu gehören soweit zutreffend:

- Wasser-Absperrventil
- Gas-Absperrventil
- Elektro-Sicherungskasten
- Heizungs-Notschalter
- Fernwärme-Übernahme

Wasser- und Gasabsperrungen sitzen jeweils vor und hinter der jeweiligen Meßuhr. Bei Undichtigkeiten vor dem ersten Ventil im Gebäude muß sofort Ihr Versorgungsunternehmen verständigt werden, da diese Zuleitungen nur außerhalb des Hauses abzusperren sind.

Rufnummer notieren!

Die gesamte Stromzufuhr wird mit der Hauptsicherung im Sicherungskasten abgestellt.

Der verplombte Hausanschluß-Kasten (Panzersicherung) im Keller darf nicht geöffnet werden; das gleiche gilt für die verplombte Abdeckung im Zählerkasten.

Mit dem Heizungs-Notschalter kann im Notfall die gesamte Heizanlage (Brenner, Zündung, Pumpen) außerhalb des Heizraumes abgeschaltet werden.
Dieser Schalter ist ein Notschalter, der nicht zum regulären Ein- und Ausschalten der Heizung verwendet werden darf! (siehe Kapitel "Heizung")

Die Wiederinbetriebnahme der Heizung nach einem Störfall (z. B. Überhitzung der Heizung) sollte nur von einem Fachmann vorgenommen werden.

Bei Leckagen im wasserführenden Teil der Heizung, z. B. der Heizkörper, hilft der Schalter natürlich nicht (siehe Kapitel "Heizung").

Ratschlag:

Alle Personen im Haushalt in Lage und Bedienung einweisen. Für Stromausfall Taschenlampe griffbereit halten. Bei Gasgeruch keine Lichtschalter betätigen und kein offenes Feuer benutzen.
Wir empfehlen die Anschaffung eines geeigneten Feuerlöschers.

Telefonnummern Ihrer Versorgungsunternehmen eintragen:

Strom .....

Wasser .....

Gas .....

Fernwärme .....

2. Das Einwohnen

Baufeuchtigkeit - Wohnfeuchtigkeit
Lüften und Heizen

Bei einem konventionellen Einfamilienhaus werden herstellungsbedingt über 10.000 l Wasser im Beton, Mörtel, Putz, Estrich und Anstrich verarbeitet. Noch während der Bauzeit verdunstet das meiste wieder, dennoch enthalten Neubauten stets Restfeuchtigkeit. Das ist normal und keinesfalls bedenklich, wenn Sie wissen, was zu tun ist.

Baufeuchtigkeit ist kein Problem der heutigen Zeit, früher wurde nur langsamer gebaut, den Rohbau ließ man überwintern und vor dem Einzug wurde eine Austrocknung eingehalten. Zudem waren die Heizungen meist überdimensioniert und eine kontinuierliche Lüftung durch undichte Fenster sorgte für Austrocknung. Heute verlangt der Gesetzgeber durch die Wärmeschutzverordnung nahezu 100%ige Luftdichtigkeit der Gebäudehülle und Fenster. Daher ist richtiges Lüften besonders wichtig, um Schäden am Haus und an der Gesundheit der Bewohner zu verhindern.

Zur Baufeuchtigkeit gesellt sich noch die Wohnfeuchtigkeit, die täglich beim Kochen, Baden oder Duschen entsteht. Selbst Zimmerpflanzen und die Bewohner erzeugen beträchtliche Mengen an Feuchtigkeit - pro Tag bis zu 1 Eimer Wasser. Auch diese Feuchtigkeit muß aus dem Haus hinausgelüftet werden.
Feuchtigkeit erzeugt nicht nur physisches Unbehagen, sondern führt zwangsläufig zu Schäden an Holzeinbauten und Möbeln (Werfen, Verdrehen, Wellen und Klemmen) und langfristig zu Schwitzwasser und Schimmelpilzbildung an den Innenseiten der Außenwände.

Ursache ist ein einfacher physikalischer Vorgang: Warme Raumluft kühlt sich an den kälteren Wandoberflächen ab. Wird eine bestimmte Oberflächentemperatur der Wand unterschritten, kondensiert der in der Raumluft enthaltene Wasserdampf auf und in der Wand zu Wasser. Dieser Vorgang ist uns bestens bekannt, wenn man von innen gegen eine Fensterscheibe haucht, "beschlägt" sie.
Dieser Beschlag ist nichts anderes als Kondenswasser, das aus der feuchtwarmen Atemluft ausfällt. **Beschlagene Scheiben sind immer eine unmißverständliche Aufforderung zum Lüften.**

Das Einwohnen eines Neubaus ist zwar ein komplexer Vorgang, der aber leicht beherrschbar wird, wenn die folgenden Zusammenhänge klar sind:

1. Die Baufeuchtigkeit muß aus den Bauteilen entweichen können, denn feuchte Baustoffe dämmen schlechter und kühlen stärker aus. Daher sind auch die ersten Heizperioden noch kein Maßstab für den Energieverbrauch. Der Austrocknungsprozeß ist abhängig von den Bauzeitverhältnissen (lange Regenzeiten) und kann bis zu 2 Jahre dauern. Während dieser Zeit ist also alles zu unterlassen, was das Austrocknen der Wände behindert:
   - Möbel und Schränke nicht direkt an die Außenwand, 10 cm Lüftungsabstand lassen. Dies gilt auch für Kellerräume, insbesondere, wenn sie beheizt werden.
   - Bilder mit 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen.
   - Wandverschalungen, Bespannungen, Wandteppiche und ähnliches erst nach völligem Austrocknen anbringen.
   - Schwere Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung.
   - Wandoberflächen nicht dampfdicht "versiegeln" durch Vinyl-, Metall- und abwaschbare Tapeten oder Folien.

Das gleiche gilt für Anstriche, insbesondere wasch- und scheuerfeste Dispersionen oder Latexanstriche. Fragen Sie den Fachmann nach der Dampfdichtigkeit.
- Keine "Wärmedämmtapeten" und keine wärmedämmenden Verkleidungen ohne fachmännische Beratung
- keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen.

2. Es muß ausreichend geheizt werden. Denn nur sich erwärmende Luft kann wie ein unsichtbarer Schwamm Feuchtigkeit im Raum aufsaugen. Luft mit 0° C vermag nur 5 g Wasser/m² aufzunehmen., bei 20° C bis zu 17,5 g/m³, dann ist jeweils der Sättigungspunkt mit 100% relativer Feuchte erreicht. Der Sättigungsgrad der Luft kann durch ein Hygrometer gemessen und als relative Feuchte abgelesen werden. Als raumklimatisch optimaler Wert sind 50% bei 20° - 22° C Raumlufttemperatur anzusehen.

3. Die von der Raumluft aufgenommene Baufeuchtigkeit und die täglich neu entstehenden Wohnfeuchtigkeit muß regelmäßig weggelüftet werden. Die Lüftungsnotwendigkeit gilt daher auch nach dem Einwohnen. Zur Entfeuchtung der Luft ist ein 0,5 bis 0,8facher Luftwechsel/Stunde erforderlich. Das entspricht je nach Personenzahl und Aufenthaltsdauer in der Wohnung dem 2 - 3fachen Volumen Ihres Hauses.

   Beim Lüften geht Heizenergie verloren. Dies muß jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchteschäden hingenommen werden.

   Es kommt darauf an, diesen Verlust so gering wie möglich zu halten. Nicht - oder nicht ausreichend zu lüften ist aber völlig mißverstandene Einsparung und führt zu schweren Bau- und Gesundheitsschäden.

Regeln zum Lüften und Heizen

1. Alle, auch wenig benutzte Räume regelmäßig mehrmals am Tage intensiv lüften. Dazu alle Fenster und Türen öffnen und möglichst Durchzug schaffen. Auch wenn es regnet oder kalt ist.

2. Dauer dieser Stoßlüftung 5 bis max. 10 min. Das reicht, um die feuchte Raumluft durch kalte, aber trockene Frischluft zu ersetzen. Längeres Lüften am Stück führt nur zum Auskühlen der Wände.

3. ***Dauerlüftung durch gekippte Fenster kostet unverhältnismäßig mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.***

4. Während des Lüftens sollte man die Thermostatventile an den Heizkörpern mit einem Tuch abdecken, um sie über die niedrigere Temperatur der einströmenden Frischluft zu täuschen. Die Ventile machen sonst voll auf.

5. Auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere im Schlafzimmer, niemals den Heizkörper ganz abstellen. Das "Mitheizen" des Schlafzimmers durch Öffnen der Tür ist besonders kritisch, weil feuchte wärmere Luft aus der übrigen Wohnung sich an den vergleichsweise kühleren Wänden niederschlägt. Alle Türen zu weniger temperierten Räumen geschlossen halten.

6. Größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt weglüften. Beim Kochen und gleich nach dem Baden/Duschen Fenster und Türen zu, damit sich der Wasserdampf gar nicht erst in der Wohnung ausbreiten kann.

7. Sorgen Sie dafür, daß während des Urlaubs ein Nachbar täglich durchlüftet und im Winter die Raumtemperatur von ca. 15° C nicht unterschritten wird.

3. Die Heizung

Die Wärme- und Warmwasserversorgung kann durch Öl, Gas oder Strom (Wärmepumpen) erfolgen. Moderne Heizungen sind sehr bedienungsfreundlich, dennoch sollten Sie sich Funktionsweise und Bedienung Ihrer Anlage genau erkläen lassen. Dazu gehören:

- Ein-/Ausschaltung
- Wiederinbetriebnahme nach längerem Stillstand
- Sommer-/Winterbetrieb
- Kontrolle und Nachfüllen der Mindestwassermenge
- Strangabsperrungen zu Heizkörpern und Bädern
- Entlüften der Heizkörper

Brenner und Kessel müssen regelmäßig durch einen Fachbetrieb eingestellt und gewartet werden. Bei unsachgemäßem Eingriff erlischt die Gewährleistung.

Wartungsvertrag abschließen!

Die Regelung der Heizung erfolgt auf zwei voneinander unabhängigen Arten, nämlich zentral am Kessel über einen Außentemperaturfühler und zusätzlich an den Heizkörpern durch Thermostatventile. Über eine Zeitschaltuhr kann die Betriebszeit des Kessels individuell beeinflußt werden, z. B. die Nachtabsenkung. durch Außentemperatur-Messung und Zeitschaltuhr wird der Kesselbetrieb optimal und vollautomatisch gesteuert, so daß nur in Ausnahmesituationen bei krassem Temperaturumschwung nachgeregelt werden muß (der Fühler kann nicht in die Zukunft messen). Sommer- und Winterzeit sowie Stromausfall beachten!

Die Thermostatventile an den Heizkörpern regeln selbsttätig ohne Fremdenergie die Raumtemperatur. Im Thermostatkopf befindet sich ein temperaturempfindlicher Fühler, der sich temperaturabhänig ausdehnt oder zusammenzieht. Diese Bewegung wird auf den Ventilkegel übertragen, wodurch die Warmwasserzufuhr am Heizkörper geöffnet bzw. gedrosselt wird, Der Thermostatkopf kann aber nur dann "richtig" reagieren, wenn er derzeit von der zirkulierenden Raumluft durchstömt wird und die "fühlen" kann. Er darf daher nicht durch Vorhänge, Möbel, Verkleidungen u. ä. verdeckt werden, weil sich dort ein Luftstau bildet. Auch Zugluft und direkte Sonneneinstahlung gegen "falsche" Meßergebnisse. Wenn die o. g. Einflüsse nicht zu vermeiden sind, kann an günstigerer Stelle im Raum ein Feinfühler montiert werden.

Die Thermostatventile regeln die individuelle Raumtemperatur, rechtsdrehen = kälter - linksdrehen = wärmer.

Die Ziffern am Drehknopf des Ventils sind Merkpunkte für die individuelle Einstellung. Das ständige Öffnen und Schließen widerspricht der automatischen Wirkungsweise des Ventils. Man muß sich bei jedem Heizkörper an die richtige Einstellung herantasten. Dazu wird das Ventil zunächst ganz geöffnet und abgewartet, welche Raumtemperatur sich ergibt. Wahrscheinlich ist es zu warm, drehen Sie um eine Ziffer weiter nach rechts und warten die Reaktion ab.
Nach eine paar Tagen haben Sie schrittweise die Einstellung gefunden, die Ihrem Behaglichkeitsempfinden entspricht. Markieren Sie die Stellung mit einem Filzschreiber. Alles weitere regelt die Automatik dann für Sie.

Sollten Sie gluckernde Geräusche hören oder feststellen, daß ein Heizkörper nicht überall gleichmäßig warm wird, befindet sich noch Luft im System (auch nach Reparaturen und bei zu geringem Wasserstand). Dann muß der Heizkörper mit einem speziellen Steckschlüssel am Entlüftungsventil solange geöffnet werden, bis Heizwasser austritt (Anlage abschalten, Wasser nachfüllen).

Achtung: Das Heizwasser ist oft grau bis schwarz und ölig, daher immer ein Gefäß darunterhalten.

4. Die Frischwasseranlage

Bedenken Sie, daß die gesamte Wasserleitung (auch die Heizung) ständig unter Druck steht. Unsachgemäßes "Basteln" kann daher zu Überschwemmungen führen. Vor allen Arbeiten stets die dazugehörige Wasserleitung abstellen und entleeren.

Im Keller befinden sich für jeden Strang Absperrschieber mit Entleerungshahn (zeigen lassen!). Die Schieber sollen immer voll geöffnet sein (nach links = auf) und dienen nicht zur Druckregulierung. Die Schieber müssen nach dem vollständigen Öffnen wieder 1 Umdrehung nach rechts zurückgedreht werden, weil sich sonst die Dichtung festsetzen kann. Damit sie nicht ungangbar werden, sollen alle Schieber (auch im Heizraum) 1 x jährlich geschlossen und wieder - wie oben beschrieben - geöffnet werden. Schieber, die jahrelang nicht betätigt werden, können "festbacken" und sind im Ernstfall funktionslos.

Sollte der Schieber tropfen, ist die Stopfbuchse (Sechskantmutter um die Spindel) vorsichtig nach rechts zu drehen, bis das Tropfen aufhört, die Spindel sich aber noch bewegen läßt. Durch Hineindrehen wird die Dichtungspackung zusammengequetscht und dichtet so die bewegliche Spindel ab.

Unter den Waschbecken sitzen sogenannte Eckventile mit Rändelkappen, womit die Armatur abgesperrt werden kann. Die Wasserhähe sollten nie mit voller Kraft bis zum Anschlag zugedreht werden, weil dadurch vorzeitig die Dichtung leidet.

Sollte einmal ein Wasserhahn tropfen, kann man als Laie bei den heutigen modernen Armaturen nicht ohne weiteres die Dichtung selber auswechseln. Da muß ein Fachmann her.

Die meisten Armaturen sind am Auslauf mit Luftsprudlern - sogen. Perlatoren - versehen. Je nach Kalkgehalt und Verschmutzung des Wassers verstopfen mit der Zeit die feinen Siebe.
Wenn das Wasser also nicht mehr richtig oder unregelmäßig ausläuft, liegt das selten am Wasserdruck. Perlatoren abschrauben und über Nacht in Essig legen. Oder einen neuen Perlator beim Fachhandel besorgen und einsetzen.

Wasserfilter in der Hauptzuleitung sind nach Bedienungsanleitung zu warten. Der Filtereinsatz muß einmal jährlich gereinigt oder ersetzt werden.

Sollte eine Wasserenthärtungsanlage vorhanden sein, ist die Kenntnis über deren Bedienung und regelmäßige Wartung durch eine Fachfirma die Voraussetzung für eine zufriedenstellende Wirkung.

Gartenwasserleitung

Alle Außenwasserzapfstellen müssen rechtzeitig vor der Frostperiode am dafür vorgesehenen Absperrhahn abgestellt und entleert werden - Rohrbruchgefahr!
Dazu muß der Zapfstellenhahn geöffnet werden, weil sich die Leitung sonst nicht vollständig entleeren läßt.

5. Die Abwasseranlage

Die meisten Störungen entstehen durch Verstopfungen, wenn ungeeignetes Material ins WC oder Ausguß wandert. Ins WC gehört außer Toilettenpapier nichts anderes, als was vorher gegessen und getrunken wurde.
Kippen Sie auch keine Verdünner, Farbreste, Chemikalien, Säuren u. ä. ins WC oder Waschbecken.

Erstens sind das Umweltsünden und zweitens können die Leitungen zerstört werden. Bei Abflußverstopfungen keine ätzenden Hilfsmittel verwenden (giftig). Bei WC-Verstopfungen hilft der altbewährte Gummistampfer, bei Waschbecken und Spüle wird der Geruchsverschluß (Siphon) gereinigt. Dazu Eimer unter den Bogen stellen und die Rändelmuttern aufdrehen (geht meistens von Hand). Achtung auf die Dichtungsringe, vor dem Eimerauskippen 'rausfischen.

Bei jedem Abfluß befindet sich der schon genannte **Geruchverschluß** (Siphon), der ständig voll Wasser stehen muß. Denn sonst bestünde eine direkte Geruchsverbindung zu den Kanalgasen. Bei seltener Benutzung, auch nach längerem Urlaub, kann dieser austrocknen. Daher gelegentlich kurz Wasser laufen lassen, in Bodeneinläufe oder Gullys einen Eimer Wasser schütten.

Wenn Kellerabflüsse unterhalb der Rückstauebene liegen, wird das Schmutzwasser über eine Hebeanlage weggepumpt. Eine Hebeanlage arbeitet elektrisch und automatisch. Bei Bodeneinläufen finden auch Rückstauklappen Verwendung.

Beide Einrichtungen arbeiten zwar automatisch, was aber eine regelmäßige Funktionsprüfung nicht überflüssig macht. Rückstauklappen schließen sich, wenn gegen die Abflußrichtung Wasser aus dem Kanal in den Keller fließen will. Die Klappe darf nicht durch Schmutz, Laub, Fusseln o. ä. in ihrer Funktion behindert sein.

6. Die Elektroanlage

Strom ist lebensgefährlich. Deshalb Reparaturen nur vom Fachmann vornehmen lassen.

Die Elektroanlage ist durch eine Reihe von Sicherungskreisen abgesichert. Die Sicherungen befinden sich in einem oder mehreren Verteilerkästen und sind beschriftet, zu welchem Zimmer oder Gerät (z. B. Herd, Heizungskessel) die entsprechende Sicherung gehört.

Die Sicherungsautomaten werden durch Kippschalter betätigt. Springt eine Sicherung heraus (an der Schalterstelle leicht festzustellen), kann das mehrere Gründe haben. Entweder wurde ein defektes Gerät angeschlossen, z. B. Lampe, Küchenmaschine oder auch ein Wackelkontakt in Leitungen, Steckern und Steckdosen, also ein Kurzschluß oder ein Stromkreis ist durch zu viele gleichzeitig eingeschaltete Geräte überlastet.

Die Sicherungen haben also eine wichtige Schutzfunktion, jede Manipulation bringt Gefahr für Haus und Leben.

Läßt sich eine Sicherung nicht wieder einschalten, Netzstecker des defekten Gerätes ziehen. Das defekte Gerät unbedingt reparieren lassen - Lebensgefahr!

Bei Stromüberlastung (z. B. Geschirrspüler, Küchenmaschine, Mikrowelle und Staubsauger sind gleichzeitig in Betrieb), springt die dazugehörige Sicherung nach kurzer Zeit wieder heraus. Dann ein oder mehrere Geräte ausschalten.

Für die besonders gefährdeten Naßräume, als Bad und evtl. Sauna, befindet sich im Sicherungskasten ein sogenannter FI-Schalter, eine Fehlstromsicherung. Diese Sicherung schaltet bei Kontakt mit stromzuführenden Teilen als Lebensretter sofort die Stromzufuhr ab.

Nach einem Stromausfall achten Sie darauf, daß mit Strom (220/380 V) betriebene Uhren, Wecker oder evtl. Regeleinrichtungen (Heizung usw.) nachzustellen sind.

Der Anschluß von Hausgeräten, wie Waschmaschine, Kühlschränke,. Lüfter und Heizgeräte, darf nur durch zugelassene Anschlußkabel mit separtem Schutzleiter und Originalstecker erfolgen. Der Herd wird an eine besondere Herdanschlußdose (220/380 V) fest angeschlossen, was nur durch einen Fachmann erfolgen darf.
An eine Steckdose darf jeweils nur ein ortsveränderliches Gerät angeschlossen werden.
Die Verwendung von Anzweigsteckern ist nach VDE[1] 0100 § 31 N nicht zulässig.

B. Inspektion und Wartung

Als Hausbesitzer haben Sie ein natürliches Interesse an der Werterhaltung Ihres Eigentums. Die Besitzer von Eigentumswohnungen sind sogar durch Gesetz verpflichet, für Erhalt und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums regelmäßig Rücklagen zu bilden, Dem Eigenheimbesitzer bleibt die Werterhaltung seinen persönlichen Verhältnissen überlassen, was aber nicht Passivität bedeuten kann. Wie Ihr Auto braucht selbstverständlich auch Ihr Haus regelmäßig Inspektion und Wartung, denn nur so kann Schaden rechtzeitig vorgebeugt werden. Und damit sind wir bei einem wichtigen Punkt.

Der Hersteller Ihres Hauses kann nicht für Mängel und Schäden in die Gewährleistungspflicht genommen werden, wenn diese aus unterlassener oder unzugänglicher Instandhaltung und Wartung herrühren.

Z. B. hält selbst der ordnungsgemäß nach den Regeln der Technik ausgeführte Außenanstrich an Fenstern oder Holzverschalungen den Witterungseinflüssen nicht ewig stand, er muß je nach Wettereinfluß alle 2 - 3 Jahre erneuert werden. Bei exponierten Lagen auch in kürzeren Zeitabständen.

Unsere Gewährleistungspflicht erstreckt sich auf die mangelfreie Herstellung des Anstriches zum Zeitpunkt der Abnahme. Das entspricht der VOB[1] und der BGB[2]-Rechtsprechung.

Ein weiteres Beispiel möge die Wichtigkeit regelmäßiger Wartung und Inspektion erläutern:

> Verstopfte Bodenabläufe können zu Überschwemmungen führen, wofür der Hersteller nicht verantwortlich gemacht werden kann. Bodenabläufe sind insbesondere nach starken Regenfällen zu reinigen, damit sie auch beim nächsten "Einsatz" wieder einwandfrei funktionieren können.

Auch normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung sind keine Mängel, die dem Hersteller anzulasten sind.
Das BGB[2] und anwendungsgleich die VOB[1] legt auch unterschiedliche Verjährungsfristen fest:

- Für allgemeine Leistungen 6 Monate
- für Arbeiten an Grundstücken 1 Jahr
- für Bauwerke 2 bzw. 5 Jahre.

Die technische Gebäudeausrüstung gehört dem allgemeinen Vetständnis nach zum Bauwerk. Jedoch unterliegen einzelne Teile, wie z. B. Pumpen, Motoren u. a. Garantieleistungen des jeweiligen Herstellers. Diese betragen ca. 6 - 12 Monate. Es ist einsehbar, daß - sachgerechter Einbau vorausgesetzt - der einbauende Unternehmer nicht über diese Frist hinaus haften kann. Aus Erfahrung läßt sich jedoch feststellen, daß die Haltbarkeit sogenannter beweglicher Teile im Durchschnitt wesentlich höher liegt. Als Anhaltspunkt sind in der **Anlage 1, Seite 20,** einige Gewährleistungszeiten aufgelistet, wobei Abweichungen im Einzelfall vorbehalten bleiben.

Die Funktionen, die beim Neuzustand Ihres Hauses erreicht werden, können während der Nutzungsdauer nur erhalten bleiben, wenn eine entsprechende Wartung, Inspektion und Instandsetzung in gebräuchlichen und vorgeschriebenen Intervallen durchgeführt wird. Diese Selbstverständlichkeit setzen wir bei unseren Bauherren auch voraus.

Aber damit geben wir uns nicht zufrieden, sondern möchten Ihnen mit Wartungslisten aktive Hilfestellung geben.

[1] VOB = Verdingungsordnung für Bauleistungen

[2] BGB = Bürgerliches Gesetzbuch

Unabhängig von notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ist **regelmäßige Kontrolle** das beste Mittel zur Schadensfrüherkennung.
Nach Sturm, Unwetter und längeren Regenperioden sollte sich jeder Hausbesitzer zu einem Kontrollgang aufmachen und die neuralgischen Punkte inspezieren:

- **Dachfläche**
  Firstpfannen kontrollieren,
  verschobene Dachpfannen geraderücken,
  beschädigte Dachpfannen auswechseln lassen,
  Antennenbefestigungen prüfen,
  Regenrinnen säubern,
  Speicher- und Abseitenräume auf Dichtheit prüfen

- **Ablaufstellen wie**
  Bodeneinläufe (Gullys), besonders bei Kellerabgängen und Loggien,
  Rost abnehmen, Schmutzfang reinigen und spülen,
  Entwässerungsschächte von Laub und Dreck befreien,
  Sickerschächte kontrollieren.

- Hebeanlagen kontrollieren
- **automatische Rückstauklappen kontrollieren**
- **Aufschüttungen am Gebäude, Terrassen- und Wegeplatten auf Unterspülung (Absenkung) sichten**

  Standfestigkeit von Bäumen untersuchen.

Anleitung zur Wartung und Inspektion

In der **Anlage 2, Seite 21.**, sind die üblichen Wartungs- und Inspektionsintervalle gewerkeweise bzw. nach Bauteilen aufgelistet.

Mit dieser Checkliste haben Sie einen Leitfaden für eine ordnungsgemäße Kontrolle.

C. Pflege und Reinigung

PVC-Böden:

Feucht wischen. Es können Wischpflegemittel und Selbstglanzmittel verwendet werden (z. B. Sofix, Tuklar).

Fliesenbeläge - Steinböden:

Neu verlegte Böden zeigen häufig einen grauen Belag. Hierfür hat sich als Reinigungsmittel z. B. "Zementschleier-Entferner" von Thompson bewährt. Scharfe Mittel wie Säure - auch in stark verdünnter Form - dürfen nicht genommen werden. Ansonsten nur feucht wischen oder spezielle Steinpflegemittel verwenden.

Natursteinbeläge und -Fensterbänke:

Nur feucht wischen. Zur Reinigung z. B. "Schwarze Seife" oder spezielle Naturstein-Pflegemittel verwenden.

Kalksteine wie z. B. alle Marmorarten niemals mit Säuren wie Essig und Essigwasser behandeln.

Aus gleichem Grunde sollten Blumentöpfe auf Marmorfensterbänken nur auf Untersetzern stehen. Das durchlaufende Gießwasser enthält Humussäuren, was zu Flecken und Rändern führt.

Teppichboden

Tägliche Pflege durch staubsaugen. Zwischenreinigungen bei "Gehstraßen" mit flüssigen Teppichschaumreinigern nach Anweisungen. Trocknen ist nachher sehr wichtig (Fenster auf). Feuchten Teppich nicht begehen. Teppichböden dürfen nicht bis zum Grundgewebe durchgefeuchtet werden. Der Teppich kann einlaufen. Also besser vom Fachmann reinigen lassen.

Nach einigen Jahren sollte eine **Grundreinigung** zur Wiederaufffrischung z. B. durch Shampoonierung erfolgen.
Dies sollten Sie in jedem Fall dem Fachmann überlassen.
In allen Zweifelsfällen sollten Sie immer einen Fachmann zu Rate ziehen.

Aluminiumflächen, Fenster, Türen, Fensterbänke aus Alu

Nur mit feuchtem Lappen abwischen, oder mildes Reinigungsmittel verwenden (z. B. Dor, Pril, Rei). Bei starker Verschmutzung Autopflegemittel für Aluminium verwenden oder Kunststoffschwämme mit eingelagertem Abrasivum (im Fachhandel).
Verboten sind alle Mittel mit oxydlösender Wirkung, wie sie für andere Metalle üblich sind. Waschlappen und mechanisch wirkende Mittel, wie Ako Pads, Schmirgel, Sandpapier, geschlämmte Sande, Stahlwolle, Drahtbürsten und ähnliches dürfen keinesfalls verwendet werden. Auch Essig oder Essigwasser darf mit Alu nicht in Berührung kommen, dies gibt Flecken, die sich nicht entfernen lassen.

Zur **Konservierung** kann Vaseline oder reines Paraffinöl als hauchdünner Film aufgetragen werden. Eine solche Konservierung schützt auch gegen aggressive Stoffe aus der Luft, die langfristig die Oxydschicht zerstören können.

Türblätter/Zargen aus Naturholz

Mit feuchttrockenem Lederlappen in Faserrichtung putzen.
Türbänder bei klemmenden Türen nachstellen (Blatt aushängen, entsprechendes Band `rein oder `rausdrehen).

Lackierte Flächen

Anstriche feucht abwischen, evtl. milde Reinigungsmittel verwenden. Niemals mit Farbverdünnem, Nitroverdünnung oder ähnlichen Lösungsmitteln behandeln. Auch Scheuermittel wie ATA oder VIM nicht verwenden. Sie kratzen die Oberfläche an.

Glas-, Keramik und Emailflächen

Nur mit speziellen Reinigungsmitteln und Geräten behandeln.

Elastische Fugen

Mit Essig-Wasser reinigen. Ansonsten sind die besonderen Pflegeanleitungen der Hersteller zu beachten.

D. Versicherungen

Zum Schutz Ihres wertvollen Eigentums und zur Abdeckung von Haftungsrisiken sollten Sie sich gegen folgende Risiken versichern:

a) Brand- und Gebäude-Versicherung
b) Hausrat-Versicherung
c) Glasbruch-Versicherung
d) Haus- u. Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung
(incl. Sturm-, Hagel- u. Wasserschäden)
e) Leitungswasser-Versicherung

Lassen Sie sich von einem Fachmann beraten.

E. Wartungsvorschläge

Aus Sicherheitsgründen müssen bestimmte Anlagen (z. B. Heizung, Aufzug) regelmäßig vom Fachmann gewartet werden. Welche Einrichtungen zu warten sind, ist jeweils vom Einzelfall abhängig. Als Anhaltspunkt finden Sie nachfolgend eine Auflistung wartungspflichtiger und -bedürftiger Anlagen. Beim Einfamilienhaus sind allerdings die meisten Einrichtungen nicht vorhanden.

Gas- oder Ölbrenner müssen stets gewartet werden.
Empfehlenswert ist der Abschluß einer Vollwartung incl. Kessel, Speicher, Umwälzpumpe etc.
Auch für **Wärmepumpen** ist ein Wartungsvertrag abzuschließen.

Streichen Sie bitte die bei Ihnen nicht eingebauten Anlagen! Fragen Sie im Zweifelsfall Ihren Bauleiter.

Wartungspflichte Anlagen

1. Öltank im Erdreich (Überprüfung)
2. Leckwarnanlagen
3. Öl-Großtankanlagen im Keller (Prüfung)
4. Überfüllsicherungen

Wartungspflichte Anlagen

5. Ölzähler
6. Ölbrenner mit Brennersteuerung/Ölleitung
7. Gaszähler
8. Gaswarnanlage
9. Sicherheitstrecke der Gasfeuerungen
10. Gasbrenner mit Brennersteuerung
11. Wärmezähler
12. Brandschutzklappen u. a. der Wohnungen Müllraum, Keller, Garage

Wartungsbedürftige Anlagen

1. Brauchwasseranlagen
2. Gegenstromanlagen
3. Fett- u. Ölabscheider
4. Fäkalien-Kleinhebeanlagen

Wartungsbedürftige Anlagen

5. Fäkalien-Hebeanlagen
6. Schmutzwasser-Hebeanlagen
7. Regenwasser-Hebeanlagen
8. Flachdächer
9. Dosieranlagen zur Wasserbehandlung
10. Membran-Druck-Ausdehnungsgefäß
11. Druckerhöhungsanlage (Fertigeinheit)
12. Druckerhöhungsanlagen (Einzelgerät)

13. Garagenlüftungen u./o. CO-Warnanlage
14. Lüftungsanlagen für Gewerbeeinheiten
15. Blitzschutzanlagen (Abnahme)
16. Eigene TRAFO-Anlagen (außer Trocken-TRAFO)
17. Notbeleuchtungsanlage (insbeson. Garage)
18, Batterieanlagen (insbeson. Garagen)
19. Notstrom-Dieselanlage
20. Trockenlöscher
21. Entrauchungsanlagen
22. Trocken-Sprinkleranlagen
23. Naß-Sprinkleranlagen - netzgespeist
24. Automat. Brandmelder (I-Melder)
25. Naß-Sprinkleranlagen netzgespeist
26. Brandmelder (Hand-, Neben-, Hauptmelder)
27. Brandmeldezentralen
28. Hausevakuierungspläne (Hochhäuser)
29. Seilhydraulische Personenaufzüge
30 Hydraulische Personenaufzüge
31. Lastenaufzüge
32. Rolltore
33. Kipptore
34. DUPLEX-Garagen

13. Elektrische Rohrbegleitheizungen
14. Kathodischer Tankschutz
15. Heizkesselreinigung
16. Elektr. gesteu. Rauchrohr-Drosselkappe
17. Rauchgas-Ventilatoren
18. Zugregulierungsklappen (Kamin)
19. Wasserstandardregelung ND-Kessel (Brenner)
20. Kesselpumpen mit Steuerungen
21. Sicherheitsventile d. Kessel/Umformer
22. Membran-Ausdehnungsgefäße
23. Kompr. gesteuerte Druckausdehnungs-gefäße
24. Pumpengesteuerte Ausdehnungsgefäße
25. Wasserenthärter mit Verschneidestation
26. Korrisionsschutz-Dosier. (Nachspeisung)
27. Wärmezähler
28. Regelanlagen
29. Gemeinschaftsantennen-Anlagen
30. Elektrische Rampenheizung
31. Störmeldeanlagen
32. Feuerlöschpumpen
33. Müllaufzüge
34. Müllpressanlagen
35. Rasenanlagen
36. Springbrunnenanlagen

F. Einige Hinweise zur Schadensvermeidung

Um Nutzungsbeinträchtigungen und Schäden zu vermeiden, sollten Sie die folgenden Hinweise beachten, die natürlich nicht vollständig sind. Die erfahrungsgemäß häufig anzutreffenden Fehler wollen wir beispielhaft nennen:

- Keine Einbauschränke an Außenwänden. Die fehlende Lüftung kann zu Schimmelbewuchs führen. Das gilt besonders bei Kellerräumen.
- Keine Metall-, Vinyl- oder Folientapeten verwenden. Diese Oberflächen sind sehr wasserdampfdicht, können schwitzen und beeinträchtigen das Raumklima.
  Aus gleichem Grunde sollten keine wasserdampfdichten Wandanstriche (z. B. wischfeste Kunstharzdispersionen) erfolgen.
- Keine Lösungsmittel, Farbreste, Chemikalien, Gips- oder Mörtelreste in WC oder Ausguß schütten.
- Heizkörper nicht verkleiden, einbauen oder zuhängen. Die Wärmeabgabe wird sonst spürbar behindert.
- Keine Teppich- und PVC-Beläge auf Kellerböden verlegen. Stock- und Schimmelflecken sind die Folgen.
- Keine Wärmedämmung oder Verkleidung innenseitig an Kelleraußenwänden ohne fachmännische Beratung anbringen. Die Temperatur- und Wasserdampfdruckverhältnisse innerhalb der Wand werden nachteilig verändert.
- Bei Fußbodenheizung nicht im Estrich bohren.
- Keine Platten am Haussockel entlang verlegen. Spritzwasser führt zu übermäßiger Durchfeuchtung des Sockels.
- Keine nachträglichen Erdanschüttungen ohne fachgerechten Feuchteschutz, z. B. für Terrassen oder Bepflanzungen, an die Fassade kippen. Große Durchfeuchtungsgefahr.
- Achtung beim Bohren in Wänden und Decken auf Wasser- und Elektroleitungen. Lichtschalter, Steckdosen und Wandauslässe werden normalerweise senkrecht von oben oder unten angeschlossen, können aber auch waagerecht durch eine Ringleitung verbunden sein. In Küche und Bädern ist besondere Vorsicht angebracht.
- Rolläden nicht herunterlassen oder oben anknallen, Hand über Hand senkrecht den Gurt bedienen. Bei Verhakungen keine Gewalt anwenden, von außen mit der Hand oder Schraubenzieher die an der Führungsschiene klemmende Lamelle seitlich verschieben.
- Verblendmauerwerk nicht anstreichen oder "imprägnieren" ohne sachverständige Beratung.
- Keine Wände ohne Rückfrage entfernen. Denn auch dünne Wände können statisch notwendig sein.
- Netzstecker nur am Stecker, nicht am Kabel aus der Steckdose ziehen.

Anlage 1

Richtwerte für Gewährleistungsfristen von üblichen, sogenannten beweglichen Ausrüstungsteilen. Abweichungen sind je nach Hersteller möglich.

Gewährleistungszeiten in Jahren für

1. Heizungsanlagen	bewegl. Teile	zugehörige elektr. Teile
Heizkessel (wasserführende u. feuerberührte Tele	2	1
Öl- u. Gasbrenner	1	1
Gasthermen für Heizanlagen	2	2
Wärmezähler	1	1
Ausdehnungsgefäße mit Membrane	1 -3	
Pumpen	2	½
Armaturen	½ - 1	
Heizkörperventile	2	
2. Lüftungsanlagen		
Ventilatoren	1 - 1½	½
Kleinlüfter für WC´s, Bäder, Küchen	2	2
Wärmerückgewinnungsanlagen	2	½
Filtert	1 Monat	
Lüftungsgeräte (Kompakteinheit)	1	½
Regelgeräte	1	1

3. Wasseranlagen	bewegl. Teile	zugehörige elektr. Teile
Wasser- u. Wärmezähler	1	1
Gasthermen für Brauchwasserbereitung	1	1
Pumpen, Trockenläufe	1	1
Hebenanlagen	½	½
Abwasserbauteile, Abschneider, Absperrungen	½	
4. Elektrotechnik		
Motore	½	½
Schütze/Relais	½	½
Lampen	½	½
Sicherungen	½	½
Transmissionen (Trafos)	½	½
Leuchten	2 - 5	2 - 5
Schalter	2 - 5	2 - 5
Verkabelungen	2 - 5	2 - 5

Anlage 2
Wartungs-, Inspektions- und Prüfmaßnahmen

Diese Checkliste soll als Leitfaden für eine ordnungsgemäße Kontrolle dienen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, ebenso sind nicht alle beispielhaft aufgeführten Einrichtungen in Ihrem Haus vorhanden.

Bauteil/Maßnahme	Wartungs- und Inspektionsintervalle						Bemerkung
	monatl.	1/4 Jahr	1/2 Jahr	1 Jahr	2 Jahre	Jahre	
Entwässerungen Kontrollschächte auf dem Grundstück - öffnen, reinigen, spülen			x				
Bodeneinläufe (Gullys) - öffnen, reinigen, spülen			x				nach jedem starken Regen
Hebeanlagen - Motorfunktion prüfen - Pumpenfunktion prüfen - Schwimmerschalterfunktion prüfen bei offenen Anlagen Pumpensumpf prüfen	x x x	x					
Rückstauklappen -reinigen u. prüfen			x				nach jedem starken Regen
Kellerlichtschächte -Laub u. Schmutz entfernen				x			
Regenrinne - reinigen - Lötnähte/Muffen auf Dichtheit prüfen - Rinneisen u. Schneegitter überprüfen				x x	 x		 nach dem Schnee
Abscheideranlagen (Öl, Benzin, Fett)							nach Betriebsanleitung, durch Fachfirma entsorgen
Wasserleitung, kalt u. warm - alle Absperrventile 1 x schließen und wieder öffnen - Stopfbuchsen kontrollieren Wasserfilter - reinigen, erneuern Zapfstellen außerhalb des Gebäudes - abstellen und entleeren.				x x x			 bzw. nach Betriebsanleitung vor Frostperiode
Sanitärinstallation - Perlatoren reinigen, evtl. erneuern - Brauseköpfe mit Essig u. Bürste reinigen - Geruchsverschlüsse reinigen keine Chemie verwenden! - wenig benutzete Abläufe mit Wasser füllen - Durchlauferhitzer u. Warmwasserspeicher auf Verkalkung überprüfen		 x	x	x x			 nach Bedarf durch Fachfirma

Bauteil/Maßnahme	Wartungs- und Inspektionsintervalle						Bemerkung
	monatl.	1/4 Jahr	1/2 Jahr	1 Jahr	2 Jahre	Jahre	
Heizung							
- Wartungsvertrag schließen							
- Wasserstand kontrollieren, ggf. nachfüllen		x					bei Bedarf
- Heizkörper bei Leistungsabfall entlüften				x			
- Heizkörperlamellen u. Konvektoren reinigen			x				
- Öltanks auf Dichtheit prüfen			x				
- Verschraubungen bei Kunststofftanks nachziehen				x			
- Öldichten Anstrich kontollieren (Tankraum)				x			durch Fachfirma
- Kachelöfen-Züge fegen, Schamottvermauerung überprüfen							
Elektroanlage							
Eingriffe nur durch Fachfirma							
- Dacheinlauf/Rinnenheizung Funktionsprüfung							laufend vor u. während der Frostperiode
- besondere Anlagen, Alarm, Signal							n. Betriebsanleitung
- Schalter u. Steckdosen auf festen Sitz prüfen						laufend	Reparatur durch Fachfirma
Blitzschutzanlage							
Überwachungsvertrag abschließen							
Blechdach							zusätzl. nach jedem schweren Wetter,
- Dichtheit prüfen				x			Hagel, Sturm
- Dachanschlüsse auf Dichtheit prüfen				x			
- elast. Fugen prüfen u. ggf. ergänzen					x		
- elastische Fugen erneuern						6	durch Fachfirma
Pfannendach							
- Sichtkontrolle Dachfläche				x			zusätzl. nach jedem schweren Wetter, Hagel, bei Bedarf
- beschädigte Dachpfannen erneuern				x			
- Dachanschlüsse u. Verwahrungen überprüfen							
- Schornsteinkopf u. Anschlüsse überprüfen				x			
- Dachbelüftungsgitter unter der Traufe außenseitig reinigen				x			
Dachkonstruktion							
- Dachholz auf Befall durch Insekten oder Pilze untersuchen				x			
Anstrich auf Holz u. Metall außen							
- prüfen und ggf. mechanische Beschädigungen nachbessern				x			
- erneuern in systemgerechter Ausführung					x		bzw. nach Bewitterung

Bauteil/Maßnahme	Wartungs- und Inspektionsintervalle						Bemerkung
	monatl.	1/4 Jahr	1/2 Jahr	1 Jahr	2 Jahre	Jahre	
Holzfenster							
- Überprüfen d. Rahmenkonstruktion (Stock + Flügel)				x			
- Anstrich außen ergänzen oder in systemgerechter Ausführung erneuern					x		bzw. nach Bewitterung
Holzfenster							
- Anstrich innen erneuern						5	
- Kontrolle der Glasversiegelung					x		
- Versiegelung außen erneuern						5	durch Fachfirma
- Kontrolle der Dichtungen					x		
- Kontrolle d. Beschläge, fetten				x			
- Befestigungsschrauben von Griffen nachziehen				x			bzw. nach Bedarf
- Anschlüsse am Baukörper kontrollieren				x			
- elastische Fugen erneuern						5	durch Fachfirma
Kunststoffenster							
nicht anstreichen - sonst wie Holzfenster							
Rolläden							
- Gurtkontrolle			x				
- Kontrolle d. Anschlagstifte für oben				x			
Beschläge/Schlösser							
- bewegliche Teile an Fenstern u. Türen fetten							
- Wetterschutzschiene reinigen, Abflußschlitze frei machen				x			
- Türbänder bei klemmender Tür nachstellen				x			
- Profilzylinder mit Graphit gangbar machen (mit Strohhalm einblasen) **nicht ölen** oder fetten, Öl verklebt den empfindlichen Sperrmechanismus				x			

Bauteil/Maßnahme	Wartungs- und Inspektionsintervalle						Bemerkung
	monatl.	1/4 Jahr	1/2 Jahr	1 Jahr	2 Jahre	Jahre	
Verfugungen							
- alle Fugen kontrollieren			x				
- Wannen- u. Duschverfugungen erneuern					x		durch Fachfirma
- Boden- u. Wandfugen erneuern						5	durch Fachfirma
- Sockelleistenverfugungen nach Absetzung des Fußbodens (schwimmender Estrich) erneuern				x			durch Fachfirma
Fassade							
Außenputz							
- Anstrich systemgerecht erneuern und evtl. Haarrisse schließen						5 - 8	
Sichtmauerwerk/Verblendung							
- Sichtkontrolle				x			im Frühjahr
- elastische Verfugung überprüfen					x		
- elastische Verfugung erneuern						5 - 8	nach Bedarf
- Fugenmörtel ausbessern							bei Bedarf
- Überprüfen der Zu- u. Abluftschlitze, evtl. reinigen (nicht durch Anschüttungen verdecken)					x		
Außenanlagen							
Gehwege, Zufahrten, Treppen							
- auf mechanische Beschädigungen prüfen,, Schäden beseitigen				x			im Frühjahr
Pflasterflächen							
- Auswaschungen nachsanden				x			
Anschüttungen,							
- abgesackte Flächen auffüllen u. verdichten, nicht einschlämmen							bei Bedarf
Bodeneinläufe, Entwässerungsrinnen							nach jedem starken Regen
- öffnen, reinigen, spülen							
Zäune, Gitter, Tore							
- auf mechanische Beschädigung prüfen u. ggf. Schutzanstrich nachbessern				x			
- Schutzanstrich erneuern						2 - 3	
Garage							
- Flachdach auf Dichtheit prüfen				x			
- Bekiesung prüfen, Bewuchs und Laub entfernen				x			
- Abdeckung u. Anschlüsse prüfen				x			
- Abdichtung erneuern						5 - 8	durch Fachfirma
- Torführungen u. Gleitteile reinigen und schmieren				x			
- Zylinderschloß Graphit einblasen - **nicht ölen oder fetten**			x				

Ratingen, September 1993

UR.Nr. 44 für 1995

Genehmigung

Die "TREUHOCH Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft" mit Sitz in Ratingen ist in der Urkunde des Notars Dr. iur. Hans Joachim Kind in Düsseldorf vom 11. Dezember 1995 - UR.Nr. 1124/1995 - vollmachtlos vertreten worden.

Ich habe von dem Inhalt der vorbezeichneten Urkunde in allen Teilen Kenntnis genommen und bestätige hiermit als Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR B 2124 eingetragenen Firma TREUHOCH Bauträgergesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen, diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberechtigte Komplemänterin der im Handeslregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR A 887 eingetragenen Firma TREUHOF Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen die für die TREUHOCH Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen abgegebenen Erklärungen in vollem Umfange und genehmige, handelnd wie angegeben, die Urkunde in allen Teilen und allen Beteiligten gegenüber.

Düsseldorf, den 11. Dezember 1995

Peter Graupner

TREUHOCH Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft

...

UR. Nr.1127 für 1995

Die vorseitige Namensunterschrift des Herrn Peter Granzen, Ingenieur, geboren am 27. Dezember 1923, geschäftsansässig: Europaring 16 in 40878 Ratingen, beglaubige ich hiermit aufgrund vor mir erfolgter Fertigung.

Herr Granzen wies sich mir gegenüber aus durch Vorlage seines Personalausweises Nr. 5140429995.

Aufgrund Einsichtnahme vom heutigen Tage in das Handelsregister HR B 2124 - Amtsgericht Ratingen -, bescheinige ich, daß dort die Firma TREUHOCH Bauträgergesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen eingetragen ist und daß Herr Peter Granzen als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zu deren Vertretung berechtigt ist.

Ferner bescheinige ich aufgrund Einsichtnahme vom heutigen Tage in das Handelsregister HR A 887 - Amtsgericht Ratingen -, daß dort die Firma TREUHOCH Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen eingetragen ist und daß die vorgenannte Gesellschaft TREUHOCH Bauträgergesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen als deren Komplementärin zur alleinigen Vertretung der vorgenannten Gesellschaft berechtigt ist.

Düsseldorf, den 11. Dezember 1995

Notar

DR. KIND
NOTAR IN DÜSSELDORF

DR. IUR.

HANS JOACHIM KIND

NOTAR

DÜSSELDORF

Kopie Änderungsurkunde aus Satzungsbeschlüsse
vom 18. Dez 95

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

DR. IUR.
HANS JOACHIM KIND
NOTAR

POSTSTRASSE 24
40213 DÜSSELDORF
TELEFON (02 11) 13 48 48
FAX (02 11) 13 48 40

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift beglaubige ich.

Düsseldorf, den 21. Dez. 1995

Notar

UR. Nr. 001184 für 1995
(Interboden -hm.)

Änderungsurkunde zur Teilungserklärung

Verhandelt zu Düsseldorf am 18. Dezember 1995.

Vor dem unterzeichnenden

Dr.iur.Hans Joachim Kind
Notar in Düsseldorf

erschien:

Herr Wolfgang Pach, geboren am 01. Oktober 1947, Vertriebsleiter, geschäftsansässig Europaring 60, 40878 Ratingen,-
handelnd

als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR B 2151 eingetragene Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen,
diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin für die im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR A 889 eingetragene Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen,
Geschäftsanschrift: Europaring 60, 40878 Ratingen,

- die vorgenannte Kommanditgesellschaft nachstehend "Eigentümer" genannt-.

Der beurkundende Notar bescheinigt vorab aufgrund Einsicht-

...

nahme vom 11.12.1995 in das Handelsregister HR B 2151 - Amtsgericht Ratingen -, daß dort die Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen eingetragen ist und daß Herr Wolfgang Pach, Vertriebsleiter, Ratingen, als Geschäftsführer zu deren alleinigen Vertretung berechtigt ist.

Er bescheinigt ferner vorab aufgrund Einsichtnahme vom 11.12.1995 in das Handelsregister HR A 889 - Amtsgericht Ratingen -, daß dort die Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen eingetragen ist und daß die vorgenannte Gesellschaft "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen als deren Komplementärin zur alleinigen Vertretung der vorgenannten Gesellschaft berechtigt ist.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der erschienene Herr Pach, handelnd wie angegeben, erklärte zur Beurkundung folgende

<u>Änderung der Teilungserklärung:</u>

Ich nehme Bezug auf die Teilungserklärung vom 11. Dezember 1995 - UR.Nr. 1124/1995 des beurkundenden Notars.

Die vorgenannte Teilungserklärung wird in § 12 Ziff. 1 letzter Absatz geändert und wie folgt neu gefaßt:

"Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Aufzuges tragen nur die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nrn. 01-12 (Haus B 1) und zwar im Verhältnis der diesen Wohnungen zugeordneten Miteigentumsanteile".

Im übrigen bleibt vorgenannte Teilungserklärung unverändert.

...

Die in der Teilungserklärung enthaltene Durchführungsvollmacht und sonstigen Vollmachten gelten auch auch für diese Urkunde.

Alle Genehmigungen zu dieser Urkunde soll der Notar einholen.
Sie sollen wirksam werden mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez.: Pach
gez.: Dr. Kind