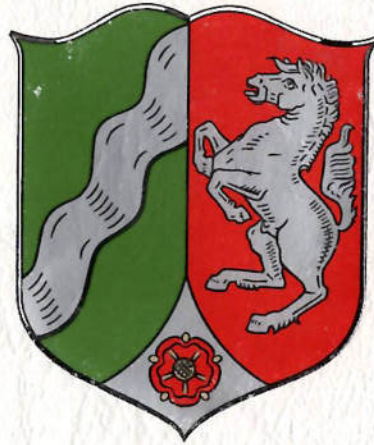


Baubeschreibung



DR. IUR.
HANS JOACHIM KIND
NOTAR
DÜSSELDORF

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT



DR. IUR.
HANS JOACHIM KIND
NOTAR

POSTSTRASSE 24
4000 DÜSSELDORF 1
TELEFON (02 11) 13 48 48
TELEFAX (02 11) 13 48 40

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift beglaubige ich.

Düsseldorf, den

24. Jan. 1996

Notar



001126

UR. Nr. für 1995
Baubeschreibung
(Interboden BS - Fa.)

Verhandelt zu Düsseldorf am 11. Dezember 1995.

Vor mir,

Dr.iur. Hans Joachim Kind
Notar in Düsseldorf,

erschien, von Person bekannt:

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

als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR B 2151 eingetragenen Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen,

diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberechtigte Komplementärin der im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR A 889 eingetragenen 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 Einsichtnahme 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.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben, zur Beurkundung folgende

Baubeschreibung:

Die von mir vertretene Gesellschaft errichtet auf den im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Lank Blatt 1383 eingetragenen Grundbesitz Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke

351, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm, groß 2.316 qm,
362, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm, groß 77 qm,

vier Wohngebäude mit voraussichtlich 34 Wohnungen gem. nachstehender Baubeschreibung und gem. den als Anlagen 2 - 14 zur Teilungserklärung vom heutigen Tage - UR.Nr. 1124 /1995 des beurkundenden Notars - genommenen noch nicht amtlichen Aufteilungsplänen

Objekt Mehrfamilienwohnhaus mit 34 Wohnungen in Meerbusch-Lank

Bauherr INTERBODEN GmbH & Co KG
Europaring 60, 40878 Ratingen

Architekt Architekturbüro Heinrich + Dr. Reiner Götzen
Europaring 60, 40878 Ratingen

BAUBESCHREIBUNG

LAGE

Nur 3 Fußminuten entfernt vom historischen Ortskern von Meerbusch-Lank mit seinen Geschäften und Läden liegen die neuen Wohnungen, am Rande der gewachsenen Bebauung, verzahnt mit der neuen Senioren-Wohn-Anlage. Eine vielfältig gestaltete Fußgängerzone liegt direkt vor der Haustür, eingebettet in eine angrenzende öffentliche Parkfläche: Sträucher, Büsche, Bäume kleine Gewässer mit Biotoplandschaft fangen den Blick von den südwestlichen Balkonen auf. Großflächige Terrassen sind im Gartengeschoß eingelagert in diese Freiflächengestaltung. "Vor der Tür" auch, 100 m weiter, die Bushaltestellen, mit Verbindungen nach Düsseldorf, Neuss, Krefeld, Kaarst.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Unser Bauvorhaben fügt sich in den vorhandenen Baubestand ebenso ein wie in die anschließende Neubebauung: Örtlich verbreitete Verblendsteinen wechselt in den Fassadenflächen mit ockerfarbenen Außenputz. Zur Fußgängerzone rythmisieren die abgesetzten Treppenhausmotive die Eingangsseite; auf der Gartenseite bestimmen die vorgezogenen Balkonbrüstungen das Wechselspiel von Licht und Schatten.

Bewußt wurden kleinere Hauseinheiten für die vorwiegend 2 geschossige Bebauung gewählt mit nur 7 bzw. 8 Wohnungen an einem Treppenhaus. Der dreigeschossige Kopfbau erhält durch seinen Aufzug zusätzlichen Komfort.

~~Die zugehörigen Tiefgarageneinstellplätze sind im nahegelegenen Verwaltungsgebäude mit eingegliedert.~~

TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

GEBÄUDEKONSTRUKTION

ROHBAU

Fundamente, tragende Wände, Stützen und Unterzüge werden gemäß statischer Berechnung in Stahlbeton o. ä. bzw. Kalksandstein ausgeführt. Die nichttragenden Wände in Kalksandstein. Die Stahlbetondecken über den Wohngeschossen sowie Treppen und Podeste des Treppenhauses werden entsprechend der statischen Berechnung hergestellt und amtlich geprüft. Um einen guten Feuchtigkeitsschutz zu erzielen, werden die vom Erdreich berührten Gebäudeteile horizontal und vertikal abgedichtet und falls erforderlich, umlaufend mit einer Drainage versehen.

DACHKONSTRUKTION

Es wird Nadelholz nach statischer Berechnung verarbeitet und nach Vorschrift imprägniert. Das Dach erhält eine Pfanneneindeckung auf Konterlattung und Unterspannbahn mit graphitfarbenen Betondachsteinen. Als Wärmedämmung wird Mineralfaser mit Alu-Kaschierung oder ein gleichwertiges Material verwendet. Rinnen, Fallrohre und Einfassungen bestehen aus Zinkblech.

FASSADE

Entsprechend der architektonischen Gesamtkonzeption erhalten die Fassaden eine Thermohaut (Wärmedämmschicht + Putz) mit ockerbraunem Putzton, motivisch abgesetzt gegen eine Vormauerung aus Verblend- und Bredero-Beton-Steinen. Die heutige Schall- und Wärmeschutzverordnung liegt der Bauausführung selbstverständlich zugrunde.

TERRASSEN/BALKONE

Die Terrassen im Garten werden gepflastert. Balkone als Stahlbeton-Fertigteile. Gestaltung der verzinkten Geländerteile nach Angabe des Architekten. Das Niederschlagswasser wird über Fallrohre abgeführt. Die Terrassen im Gartengeschoß werden auf Sandunterbau gepflastert.

FENSTER

Fenster- bzw. Fenstertürelemente in Holzkonstruktion Dark Red Meranti; alle Fenster und Fenstertüren erhalten Rolläden, ausgenommen Fenster im DG und SpB. Hier erhalten lediglich die Giebelfenster Rolläden. Fensterbänke außen mit Aluminium, innen Naturstein.

Alle belichteten Räume erhalten mindestens einen Dreh-Kipp- bzw. Drehflügel.

INNENGESTALTUNG

TREPPENHAUS

Die Wände des Treppenhauses erhalten einen weißen Latexanstrich auf Glasfasertapete. Die Deckenuntersichten der Treppen und Podeste der Treppenhäuser werden dazu passend gestrichen. Die Treppenstufen und Podeste Werksteinbelag. Im Bereich der Hauseingänge sind Fußabtrittsflächen vorgesehen.

Das Treppengeländer besteht aus einer weiß gestrichenen Stahlkonstruktion mit Holzhandlauf.

Eine Rauchabzugsanlage (RWA) wird nach den behördlichen Vorschriften installiert.

INNENRAUMGESTALTUNG

AUFZUG

Im Treppenhaus des dreigeschossigen Kopfhauses befindet sich ein hydraulischer, geräuscharmer Aufzug mit doppelter Umwandlung zum besseren Schallschutz.

HAUSEINGANGSTÜREN

Holzkonstruktion in Dark Red Meranti, Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage. Wandleuchte schaltbar über Zeituhr und Dämmungsschalter.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Ausführung wie Innentüren, Sicherheitsbeschlag und Sicherheitsschloß mit Profilzylinder über Schließanlage. Zur Verbesserung des Schallschutzes Stahlzarge mit vierseitig umlaufender Dichtung.

INNENTÜREN

Die Innentüren in den Wohngeschossen sind als furnierte Holztüre, Eiche hell mit Holzzargen vorgesehen. Alle Wohnungstüren erhalten griffsympathische, formschöne Türgriffe. Entsprechend der Architektenplanung erhalten alle Wohnungen zwischen Diele und Wohnraum eine Ganz-Glastüre.

BÖDEN

In allen Wohnräumen wird der Oberboden auf einer Dämmschicht als Schwimmender Estrich eingebaut. Um eine einheitliche, großzügige Gestaltung der Wohnung zu gewährleisten, erhalten alle Wohn- und Schlafräume einen Veloursteppich (Girloon-Attaché o. glw. incl. Teppichsockelleisten) zum Einheitspreis von DM 50/m² incl. Mwst, fix und fertig verlegt.

FLIESEN

In den Bädern, Küchen, und Gäste-WC's werden Bodenfliesen zum Einheitspreis von DM 100/m² incl. MwSt., fix und fertig verlegt.

Die Wandfliesen werden ebenfalls in hellen freundlichen Tönen in Bad und Gäste-WC türhoch zum Einheitspreis von DM 125/m² incl. MwSt., fix und fertig verlegt. Der Fliesenspiegel an der Installationswand der Küche ist mit 60 cm Höhe ab Arbeitsbereich vorgesehen.

WÄNDE

In allen Wohn- und Schlafräumen werden die Wände mit einem Innenputz, bzw. mit großflächigem Spachtelputz versehen. Sie erhalten ebenso wie Küchen, Diele und Flur eine Rauhfasertapete, einfarbig weiß gestrichen.

KELLERBEREICH

In allen Kellern wird der Boden als Verbundestrich ausgeführt. Die gemauerten Wände im Kellergeschoß erhalten einen Fugenglattstrich. Wände und Decken im Kellerflur und in allen Kellerräumen werden weiß gestrichen. Der Verbundestrich auf dem Kellerboden erhält einen Anstrich mit Fußbodenfarbe.

Die den Wohnungen zugehörigen Kelleranteile werden mit ca. 6-7 cm dicken Mauerwerksplatten abgetrennt.

Die allgemein zugänglichen Kellerräume erhalten Stahlblechtüren. Für die Eigentümergemeinschaften sind Wasch- und Trockenräume mit Übereinanderanordnung der Geräte pro Wohnung vorgesehen. Ebenso Bereiche für Fahrräder, Kinderwagen.

Die Elektroinstallation im Kellergeschoß wird als Aufputzinstallation in offener Leerrohrverlegung ausgeführt. Die Hauskeller erhalten eine Schiffsarmatur mit separatem Schalter sowie eine Steckdose, geschaltet auf den Mieterzähler.

Alle Verkehrsflächen und Nebenräume werden durch Leuchtstofflampen ausreichend beleuchtet. Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt auf jedem Podest mit Taster und Zeitautomat.

TIEFGARAGE

Die Tiefgarage wird in Stahlbeton- bzw. Fertigbauweise erstellt. Alle konstruktiven, sichtbaren Bauteile erhalten einen weißen Anstrich. Zur Beleuchtung werden Feuchtraum-Aufbauleuchten verwendet. Verzinkte, lackierte Geländer und Gitter dienen als Absturz- bzw. Abschlusssicherung. Die Park- und Fahrbahnlflächen sowie die Rampe werden in Verbundsteinpflaster mit Parkplatzmarkierung hergestellt.

Das Parkgeschoß ist eine offene Tiefgarage mit natürlicher Lüftung. Für den Bereich zwischen den Achsen E und J ist die Querlüftung möglicherweise eingeschränkt. Hierzu liegt eine Lüftungsgutachten des TÜV Rheinland vor.

Das Lüftungsverhalten wird über eine CO-Langzeitmessung nachgewiesen. Eine evtl. notwendige werdende mechanische Lüftung wird vorgesehen und im Bedarfsfall nachgerüstet.

DECKEN

Die Deckenflächen der Wohnung werden entsprechend der Unterkonstruktion behandelt, z. B. gespachtelt oder geputzt, Rohfaser gestrichen. Unter den Dachschrägen Gipskartonplatten mit Rohfaser-tapete und Anstrich.

INNENTREPPEN

Die wohnungsinternen Treppen bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Eiche hell, z. B. Dachgeschoß zum Spitzboden.

HAUSTECHNIK

Anschlüsse an das öffentliche Netz für Frischwasser, Strom, Gas, Schmutz- und Regenwasser. Grundleitungen in Steinzeug oder amtlich zugelassenen Kunststoffrohren, Fallrohre innen aus Gußeisen oder aus amtlich zugelassenen Kunststoffrohren. Sämtliche Leitungen für Frischwasser in Kupferrohr ab Hauptwasserzähler. Jede Wohnung mit Gartensondernutzung erhält eine außenliegende Wasserzapfstelle. Der Kaltwasserverbrauch wird für jede Wohnung individuell über einen Durchflußmengenmesser ermittelt.

Für jede Wohnung ist in dem zentralen Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoß eine über den jeweiligen Wohnungszähler geschaltete abschließbare Steckdose für den Geräteanschluß (Kondensations-trockner) sowie Anschlüsse für die Waschmaschine vorgesehen.

ELEKTROINSTALLATION

Alle Räume werden adäquat mit Steckdosen, Wand- und Deckenauslässen in Unterputz-installation ausgestattet. In der Küche Anschluß für Elektroherd, Spülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Mikrowelle. Zusätzlich vier Steckdosen im Bereich der Arbeitsflächen. In der Küche Anschluß für Elektro-Herd, Spülmaschine, Kühlschrankkombination, Dunstabzugshaube und Mikrowelle. Zusätzlich zwei Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsflächen.

Alle Wohnräume und Bäder erhalten Deckenauslässe. Bei den Bädern zusätzlich ein Wandanschluß, örtlich schaltbar. Duschen und Gäste-WC's erhalten eine Wandbrennstelle. Über den Waschbecken ist jeweils eine Steckdose angeordnet. Jedes Bad erhält eine separate Steckdose zum Anschluß einer Waschmaschine.

Im Wohn-/Eßraum sechs Steckdosen. Im Elternschlafzimmer sechs Steckdosen und im Kinderzimmer je vier Steckdosen. Alle Terrassen und Balkone erhalten je eine Wandbrennstelle und eine Steckdose. Alle Wohnungen werden mit Kabelanschluß ausgerichtet, mit Anschlußdosen in Wohn- und Schlafraum, Telefonleerrohranschlüsse gemäß Plan in der Diele und im Schlafzimmer. Haustür-Klingel-Gegensprech- und Öffnungsanlage.

ENTLÜFTUNG

Die innenliegenden Bäder und WC's werden motorisch entlüftet.

HEIZUNG- u. WARMWASSERBEREITUNG

Es wird eine gasbefeuerte Warmwasser-Heizung (Pumpen) mit thermostatischen Heizkörperventilen eingebaut. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt außentemperaturabhängig über Außenfühler. Der Heizungsverbrauch wird über elektronisch gesteuerte, gemietete Wärmemengenmesser ermittelt und durch die Hausverwaltung mit den Eigentümern abgerechnet. Ausführung der Heizkörper als Radiatoren bzw. Plattenheizkörper.

Die Bäder erhalten elektronisch gesteuerte Durchlauferhitzer mit Temperatureinstellung.

BAD/WC

Zur kompletten sanitären Ausstattung gehören Hänge-Tiefspül-WC's aus Kristallporzellan mit Einbauspülkasten des Herstellers „KERAMAG“, Serie Renova Nr. 1 o. glw. Ebenso ein Porzellanwaschtisch, Stahlembauwanne, ca. 1,70 m, von Kaldewei o. ä. Alle Objekte in Weiß. Armaturen als verchromte Einhand-Mischbatterien als Kalt- und Warmwasseranschluß für Wanne und Waschbecken über die elektronisch gesteuerten Durchlauferhitzer. Ein Spiegel über dem Waschtisch gehört zur Ausstattung.

Gäste-WC

Zur kompletten sanitären Ausstattung gehören Hänge-Tiefspül-WC's mit Einbauspülkasten aus Kristallporzellan des Herstellers „KERAMAG“, Serie Renova Nr.1 o. glw. Ebenso ein Porzellanwaschtisch, Stahlembaudusche, ca. 90/75 cm von Kaldewei o. ä. Alle Objekte in Weiß. Armaturen als verchromte Einhand-Mischbatterien als Kalt- und Warmwasseranschluß für Dusche und Waschbecken über die elektronisch gesteuerten Durchlauferhitzer. Ein Spiegel über dem Waschtisch gehört zur Ausstattung.

KÜCHE

In der Küche Anschluß für Kaltwasser und Abflußanschluß mit Abzweig für Spülmaschine. - Separat geliefert, jedoch ohne Einlaufbatterie, zur Selbstmontage durch den Erwerber, wird ein Untertisch-Heißwasserge-rät.

Soweit technisch möglich, Außenwanddurchführungen für Dunstabzugshaube.

HINWEISE FÜR WARTUNG VON BAUTEILEN UND TECHNISCHEN ANLAGEN

GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG UND HINWEISE FÜR DIE WARTUNG

Die Herstellung der Gebäude unterliegt in allen Teilen den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden. Gebäudeanlage, Abmessung, Grenz- und Gebäudeabstände, Grundriß- und Gebäudeform sind aus Lage- und Ausführungsplänen ersichtlich. Die Maße und Raumgrößen entsprechen den vorliegenden 1 : 100 Zeichnungen des Architekten. Die Ausführungszeichnungen können davon geringfügig abweichen. Von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern damit technische Verbesserungen verbunden sind und/oder der Gesamtwert des Objektes nicht wesentlich verändert wird. Änderungen und Verbesserungen, die sich durch technische Weiterentwicklung oder durch amtliche Auflagen ergeben, bleiben vorbehalten. Bei alternativ möglichen Ausführungen hat der Architekt das Leistungsbestimmungsrecht. Sonderwünsche oder Ausführungsänderungen können bis Baubeginn berücksichtigt werden.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Vorschlag gedacht und gehören mit Ausnahme der Sanitärgegenstände nicht zum Leistungsumfang.

Die Leistungsführung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro etc.) bleibt dem Bauträger überlassen.

Soweit vorhanden, sind für technische Anlagen (z. B. Heizungs-, Garagen- und Antennenanlagen) Wartungsverträge mit Fachfirmen abzuschließen. Dies ist erforderlich, weil diese technischen Anlagen einem natürlichen Verschleiß unterliegen und eine Wartung und Pflege erforderlich wird. Für Holzteile sind im Außenbereich des Bauwerks regelmäßig fachgerechte Schutzanstriche erforderlich (vergleiche Herstellerrichtlinien, z.B. Pflege in Abständen von 2 Jahren). Erfahrungsgemäß ist auch in den ersten beiden Jahren nach Bezugsfertigkeit noch Restfeuchte im Bauwerk enthalten. Deshalb ist für eine gute Belüftung und Erwärmung aller Räume zu sorgen. Die Pflege und Wartung nach Bezug obliegt dem Erwerber bzw. der Eigentümergemeinschaft. Die natürliche Bewegung des hölzernen Dachstuhls führt bisweilen zu kleinen Rissen und Verzerungen der Tapete im Dachgeschoß und Spitzboden. - Leichte Setzungen bei den Gartenterrassen lassen sich nicht ganz ausschließen.

Ratingen, den 06.10.1995/rg/be
geändert: 18.10.1995/bo

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent loop on the left and a long, sweeping tail on the right.A smaller, more compact handwritten signature in black ink, consisting of several sharp, overlapping strokes.