

STADT MEERBUSCHDer Stadtdirektor
Untere Bauaufsichtsbehörde

1. DEZ. 1972

Fernsprecher: (021 50) 2051-54
Sachbearbeiter: Herr WetzelsSprechzeiten: Dienstag von 14-17 Uhr
Freitag von 8-12 Uhr

Aktenzeichen	63/714/72	BAUGENEHMIGUNG		4005 Meerbusch 3, Gonellastr. 32-34 27.11.72
Bauherr	F. A. Westphal, Meerbusch 1, Moerser Str. 68			
Baugrundstück	Meerbusch 3, Gonellastr.	Antrag vom	21.8.72	
Gemarkung	Lank	Flur	2	Flurstück 543
Bauvorhaben	Mehrfamilienhaus			

Anl.: Lageplan

Baubeschreibung

Bauzeichnungen/Entwässerungspläne

Festigkeitsberechnungen mit 62 Anlagen, Prüfbericht v. 6.10.72

* Blatt mit Auflagen des Brandverhütungslageplanes des Gewerbeaufsichtsamtes

1 Blatt mit Auflagen zum Bau und Betrieb von Garagen, Heizungs- und Behälteranlagen

3 Benachrichtigungskarten über Beginn der Bauarbeiten, Rohbau- u. Schlußabnahme

1 Merkblatt der Berufsgenossenschaft

1 Gebührenbescheid

I. Gemäß der §§ 80 (1) und 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen v. 25. 6. 62 (GV. NW. Nr. 45/62 in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. 1. 1970 GV. NW. S. 96) wird unbeschadet der Rechte Dritter und vorbehaltlich etwa erforderlicher Genehmigungen anderer Behörden die Baugenehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den geprüften Bauvorlagen und nach Maßgabe der nachfolgenden Auflagen und Bedingungen auszuführen.

II. Von den Bestimmungen der/des §§

--

III. Von den Bestimmungen der/des §§

--

wird Ausnahme zugelassen.

ist durch besonderen Befreiungsbescheid - mit Zustimmung des Regierungspräsidenten - Befreiung erteilt.

IV. Allgemeine Auflagen, Bedingungen, Hinweise und Vorbehalte

Die allgemeinen Auflagen, Bedingungen, Hinweise und Vorbehalte dieser Baugenehmigung sind auf der Rückseite aufgeführt.

V. Besondere Auflagen und Bedingungen

s. Beibl.

VI. Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Baugenehmigung sowie gegen die Bedingungen und Auflagen dieser Baugenehmigung kann innerhalb eines Monats nach ihrer Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich bei mir einzureichen oder zur Niederschrift auf Zimmer 4, Verwaltungsgebäude Lank, Gonellastr. 32-34 zu erklären.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Verteiler:

☐ Bauherr☐ Untere Wasserbehörde, Kreis Grevenbroich☐ Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, 405 Mönchengladbach, Viktoriastraße 83

Im Auftrage

(Wiecha)

Stadtoberbauamtmann

5 6

1. Bei der Bauausführung sind zu beachten:

- a) die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. 6. 1962 — BauO NW — (GV. NW. S. 373) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. 1. 70 (GV. NW. S. 96) und die hierzu ergangenen Durchführungsverordnungen in der z. Z. geltenden Fassung.
- b) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung v. 26. 11. 1966 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11)
- c) die von der obersten Baubehörde des Landes Nordrhein-Westfalen eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere die Normenvorschriften DIN 1045, 1053, 1055, 4106, 4108, 4109),
- d) die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung — Gar VO —) vom 23. 7. 1962 (GV. NW. S. 509),
- e) das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit vom 30. 3. 1957 (BGBl. I S. 315),
- f) die Bestimmungen über den Schutz der Arbeiter und über die Arbeitsfürsorge auf Bauten, insbesondere auch die Unfallverhütungsvorschriften der Bauberufsgenossenschaften,
- g) das Gesetz zum Schutz gegen Baulärm vom 9. 9. 1965 (BGBl. I S. 1214) in der Fassung vom 24. 5. 1969 (BGBl. I S. 503),
- h) das Gesetz zum Schutze vor Luftverunreinigung, Geräuschen und Erschütterungen — Immissionsschutzgesetz (ImSchG) vom 30. 4. 1962 (GV. NW. S. 223) und die hierzu ergangenen Durchführungsverordnungen in der z. Z. geltenden Fassung.

2. Die Aufstellung von Baugerüsten, Bauzäunen und die Lagerung von Baumaterialien auf öffentlichen Verkehrsflächen bedarf der Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast (§ 13 Abs. 2 BauO NW. in Verbindung mit § 18 des Landesstraßengesetzes). Anträge sind an das Tiefbauamt der Stadt Meerbusch, 4005 Meerbusch 3, Längster Str. 60, zu stellen.

3. Der Bauschein sowie die beiliegenden geprüften Bauvorlagen sind während der Bauausführung zur Einsichtnahme durch die Beauftragten der Bauaufsichtsbehörde jederzeit an der Baustelle bereitzuhalten.

4. Die Baugenehmigung kann unter bestimmten Voraussetzungen zurückgenommen oder nachträglich eingeschränkt werden, insbesondere, wenn sie aufgrund unrichtiger Angaben oder Vorlagen erteilt worden ist.

5. Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Bauaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

6. Die Wiederholung fruchtlos verlaufener Abnahmen ist gebührenpflichtig.

7. C Bauschein verliert seine Gültigkeit, wenn innerhalb Jahresfrist nach seiner Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wird; ebenso wird durch die Nichterfüllung von Bedingungen des Befreiungsbescheides die Genehmigung ungültig. Auf Antrag kann die Gültigkeit des Bauscheines verlängert werden.

8. Werbeanlagen sowie die Anbringung von Warenautomaten an den Außenwänden des Gebäudes bedürfen der vorherigen Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

9. Verstöße gegen die Bestimmungen der BauO NW., gegen die dazu erlassenen Rechtsverordnungen und gegen die Bedingungen und Auflagen dieser Genehmigung sind Ordnungswidrigkeiten, die mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,— geahndet werden können.

B) Allgemeine Bedingungen und Auflagen

1. Die Prüfungsbemerkungen (Grüneintragungen) auf den Bauvorlagen sind zu beachten.

2. Gemäß § 13 (3) der BauO NW. ist der Bauherr verpflichtet, an der Baustelle an leicht sichtbarer Stelle ein Schild anzubringen, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn, der Entwurfsverfasser, des verantwortlichen Bauleiters und der Bauunternehmer enthalten muß.

3. Vor Baubeginn hat der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde die Namen des Bauleiters und der Fachbauleiter und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Personen mitzuteilen; die Mitteilung ist von den Bauleitern, bei einem Wechsel von den neuen Bauleitern, mit zu unterschreiben.

4. Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden.

5. C Ausführung der konstruktiven Bauarbeiten darf nur aufgrund der geprüften statischen Unterlagen (statische Berechnung, Bewehrungs- u. Konstruktionspläne) erfolgen. Auf die Pflichten des verantwortlichen Bauleiters auch bzgl. der Abnahme der Bewehrung und der Überwachung der gesamten konstruktiven Arbeiten wird besonders hingewiesen.

6. Bei Stahlbetonarbeiten ist der beabsichtigte Beginn der Betonierungsarbeiten zwecks bauaufsichtlicher Überprüfung der Stahlbewehrung spätestens am vorhergehenden Arbeitstag bis 16.30 Uhr, freitags bis 12.30 Uhr, bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Ohne Anzeige dürfen Verkleidungs- u. Betonierungsarbeiten nicht ausgeführt werden.

7. Die Rohbauabnahme und die Schlußabnahme sind rechtzeitig unter Benützung des beiliegenden Vordrucks vor Beginn der Ausbauarbeiten bzw. nach Fertigstellung und vor Ingebrauchnahme zu beantragen. Zur Abnahme des Rohbaus bzw. zur Schlußabnahme ist die Bescheinigung über den ordnungsgemäßen Zustand der Schornsteine, ausgestellt vom zuständigen Bezirkschornsteinfegermeister, vorzulegen.

8. Vor Baubeginn ist das Gebäude von einem öffentl. bestellten Landmesser einzumessen, wobei die in der Genehmigung angegebene Sockelhöhe zu berücksichtigen ist.

Die entsprechenden Nachweise sind spätestens bis zur Rohbauabnahme vorzulegen.

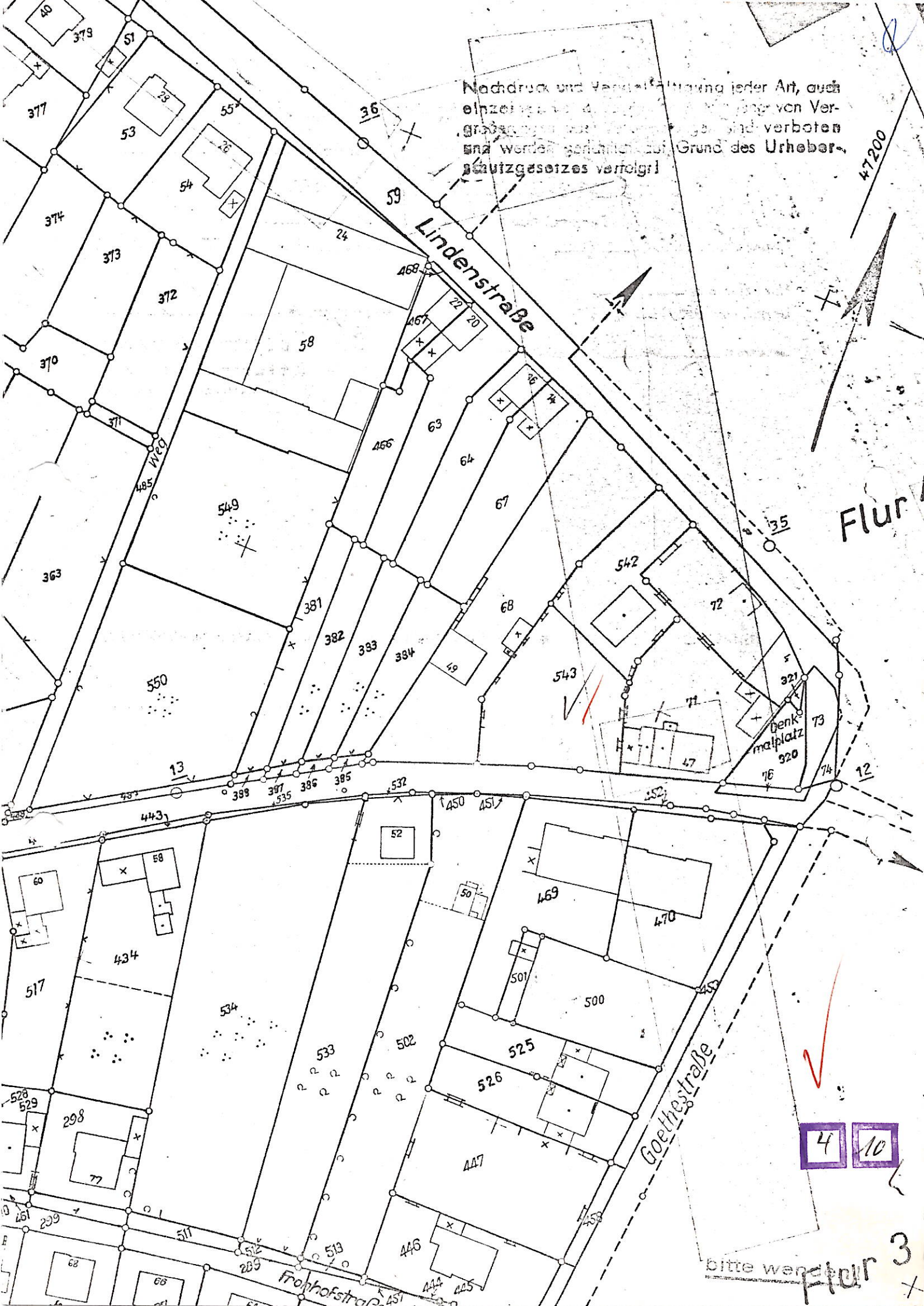
9. Die nach § 64 (2) der BauO NW. erforderlichen Steliplätze müssen zur Schlußabnahme hergestellt sein.

10. Das Hausnummernschild ist vor Ingebrauchnahme des Gebäudes/der Gebäude anzubringen.

Die Bauaufsichtsbehörde bittet den Bauherrn und alle sonst an der Durchführung des Bauvorhabens Beteiligten, die genannten Vorschriften genauestens zu beachten, um unnötigen Arbeitsaufwand sowohl für den Bauherrn als auch für die Behörde zu vermeiden.

Insbesondere sei darauf aufmerksam gemacht, daß Bauabnahmen nur dann beantragt werden, wenn die Abnahme mängelfrei erfolgen kann, zumal jede erneute Abnahme für den Bauherrn mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Die Bauaufsichtsbehörde dankt für Ihr Verständnis.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch
einzeln oder in Verbindung von Ver-
größerungen, sind verboten
und werden gerichtlich auf Grund des Urheber-
rechtsgesetzes verfolgt



Lindenstraße

Goethestraße

Friedhofstraße

4 10

Flur 3

Flur 1

1:47200



bitte weiter

4. Ausfertigung

Vermessungsverwaltung

Kreis Grevenbroich

Gemarkung Lank

Abzeichnung der Flurkarte

Gemeindebezirk Neerbusch

Liegenschaftsbuch Nr. 904

Grundbuch-Band -- Blatt 0856

Flur (Flurkarte) 2

Ungef. Maßstab 1: 1000

Ausgefertigt Grevenbroich, den 6. DEZ. 1972

Gebühren: 4 DM 85 Pf. bezahlt. Geb. B. Nr. 1110-

Der Oberkreisdirektor

6390172 Katasteramt

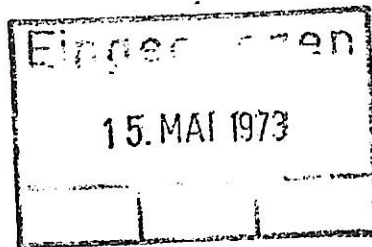
Im Auftrage: fo



[Handwritten signature]

Flurstück 543 : Westphal, Arno, Architekt in Neerbusch-Büderich

Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Josef Steib
Dipl.-Ing. Henning Tegtmeier



GRENZBESCHEINIGUNG

Es wird hiermit aufgrund örtlicher Feststellungen bescheinigt, daß das / die Gebäude

W o h n h a u s

des / der W e s t p h a l, Arno

Grundeigentümer: derselbe

auf dem / den Flurstück(en)

Nr. 543 ✓

Gemarkung: Lank

Flur: 2

eingetragen im Grundbuch

von Lank

Bd.

Bl. 856

errichtet worden ist / sind und daß Grenzüberschreitungen nicht vorliegen.

Das / Die Gebäude führt / führen die Bezeichnung:

G o n e l l a s t r a ß e

Das Grundstück liegt an einem öffentlichen Weg.

Der dieser Grenzbescheinigung zugrunde liegende Fortführungsriß / Gebäudeeinmessungsriß wird dem zuständigen Katasteramt zur Fortführung des Liegenschaftskatasters eingereicht.

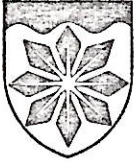
Düsseldorf, den 14.5.1973

Gneisenastr. 54

Tel. 48 50 36



STADT MEERBUSCH

Der Stadtdirektor
Untere Bauaufsichtsbehörde

Eingetragen

29. OKT. 1973

29-10-73 5

Kämpfer 2-fach
24-10-73

Fernsprecher: (0 21 50) 20 51 - 54

Sachbearbeiter: Herr Wetzels

Sprechzeiten: Dienstag von 14-17 Uhr
Freitag von 8-12 Uhr

Aktenzeichen 63/714/72	ROHBAUABNAHMESCHEIN		4005 Meerbusch 3, Gonellastr. 32-34 29.10.1973
Bauherr F. A. Westphal, Meerbusch 1, Moerser Str. 68			
Baugrundstück Meerbusch 3, Gonellastr. 47 u. 47 a			
Gemarkung Lank	Flur 2	Flurstück 543	
Bauvorhaben Mehrfamilienhaus			

Die Rohbauabnahme der obigen durch Bauschein vom 27.11.72
genehmigten baulichen Anlage hat am 29.10.73 stattgefunden.

Hierbei wurden ☐ keine ☐ festgestellten Mängel festgestellt.

Vorstehende Mängel sind bis zur Gebrauchsabnahme zu beseitigen.

Mit den inneren und äußeren Putzarbeiten kann sogleich begonnen werden.

Zur Schlußabnahme, die rechtzeitig vor Abschluß der Arbeiten schriftlich unter Angabe des Zeitpunktes von dem an die bauliche Anlage abnahmebereit ist, beantragt werden muß, ist eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Benutzbarkeit der Schornsteine einschließlich der Anschlüsse beizubringen.

Die bauliche Anlage darf erst nach Aushändigung des Schlußabnahmescheines in Benutzung genommen werden.

Herrn F. A. Westphal
F. A. Westphal

4005 Meerbusch 1
Moerser Str. 68



Im Auftrage:

(Wetzels)
Bauingenieur

14 15

Betr.: BVH in Meerbusch 3-Lank, Gonellastr. Ecke Lindenstr.
- Neubau eines Mehrfamilienhauses -

Berechnung des umbauten Raumes

Kellergeschoß:	27.50×14.00		
	$\cdot /. \quad \frac{3.60 \times 2.20}{2} \times 2.60$	=	990.70 cbm
Erdgeschoß:	27.50×14.00		
	$\cdot /. \quad \frac{3.60 \times 2.20}{2} \times 2.75$	=	1.047.86 cbm
1. Obergeschoß:	27.50×14.00		
	$\cdot /. \quad \frac{3.60 \times 2.20}{2} \times 2.75$	=	1.047.86 cbm
2. Obergeschoß:	27.50×14.00		
	$\cdot /. \quad \frac{3.60 \times 2.20}{2} \times 2.75$	=	1.047.86 cbm
Dachgeschoß:	$\frac{10.80 + 7.70}{2} \times 2.75 \times 27.50$	=	699.32 cbm
Giebel:	$\frac{7.60 \times 2.80 \times 27.50}{2 \times 3}$	=	97.53 cbm
	Gesamt		<u>4.931.13 cbm</u>

Aufgestellt: Meerbusch 1, den

Der Bauherr/Der Architekt:

ARCHITEKTURBÜRO F. A. WESTPHAL
4005 MEERBUSCH 1, MOERSER STR. 68, TEL. 4400



BAUBESCHREIBUNG

des Wohnhauses mit Eigentumswohnungen
in Meerbusch 3-Lank, Gonellastraße

- Planung: Das Gebäude mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich Vorratsräume, Unterstellraum für Fahrräder und Geräte, Wasch-/Trockenraum.
- Konstruktion: Die Umfassungsmauern und die tragenden Innenwände des Kellergeschosses sind 36⁵/30/24 cm stark aus Kalksandsteinen auf Betonfundamenten mit fachgerechter Feuchtigkeitsisolierung hergestellt. Die Außenwände der Wohngeschosse bestehen aus Kalksandstein-, Hohlblock- oder Gitterziegelmauerwerk und einer repräsentativen Verkleidung aus anthrazitgrauen Verblendsteinen. Zur Auflockerung der Fassade ist vorgesehen, die Balkonbrüstungen als Betonbänder auszuführen. Die Balkonbrüstungen werden für eine eventuelle Bepflanzung an der Oberseite mit einer Ausklinkung versehen. Der Dachstuhl wird als Kehlpfettendach ca. 35° ausgebildet.
- Die Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinen, 24 cm stark errichtet. Als nichttragende Innenwände sind 8 oder 10 cm starke Gipsdielen oder Schwemmsteine vorgesehen. Sämtliche Decken werden als Stahlbeton-Massivdecken lt. Statik hergestellt. Die Treppen bestehen ebenfalls aus Stahlbeton. Die innenliegenden WCs werden durch Einbau einer neuzeitlichen, mechanischen Entlüftungsanlage, die unmittelbar am Klosettörper absaugt, bei allen Witterungsverhältnissen so einwandfrei entlüftet, daß auch innerhalb des Toilettenraumes keine Geruchsbelästigung entsteht.
- Dach: Zur Eindeckung gelangen Frankfurter Pfannen. Eine Unterspannpappe bietet zusätzlichen Schutz gegen Witterungseinflüsse. Zur Erzielung eines Vollwärmeschutzes werden über den ausgebauten Räumen zwischen Dachhaut und Innenputz Dämmmatten eingebracht. Zur Belichtung der Dachgeschoßräume sind teilweise Dachflächenfenster mit Doppelglasscheiben vorgesehen.



Wände, Decken:

Zur Sicherstellung des Vollwärmeschutzes wird das Umfassungsmauerwerk zwischen den Verblendsteinen und dem tragenden Mauerwerk mit einer Dämmisolierrmatte versehen. Das Innenmauerwerk wird verputzt, die Gipsdielenwände verspachtelt, darauf in den Wohnungen Tapete nach Wahl (Qualität Rauhfaser). Die Decken werden geputzt und gestrichen.

In Bad und WC rundum Majolikafliesen, im Bad ca. 1.40 m, im WC ca. 1.20 m hoch, Farbe nach Wahl. In der Küche an der Installationswand Majolika-Fliesenstreifen, über Arbeitsplatte ca. 60 cm hoch, darüber wischfester Binderanstrich, im Treppenhaus Kunststoffputz oder abwaschbarer Anstrich.

Fußboden:

In den Wohnzimmern Mosaik-Parkett, Eiche versiegelt, 2. Wahl, in Bad und WC Mosaikbodenplatten, in den Küchen PVC-Beläge, in den Wohndielen Comblanchien-Marmorböden und in allen übrigen Wohnräumen Teppichböden auf schwimmenden Estrich über Schall- und Wärmedämmung, Farbe nach Wahl. Im Keller Zementestrich, auf den Loggien und Balkonen Estrich mit Zwei-Komponenten-Anstrich.

Fenster:

Holzfenster mit Dreh- oder Drehkipplflügel. Balkontüren durchgehend bis zum Fußboden werden teilweise mit Hebebeschlag, teilweise mit feststehenden Fensterflächen versehen. Fensterbänke innen mit Marmorabdeckung, außen in Leichtmetall.

Große Wohnraumfenster und Balkontüren werden mit Doppelscheiben-Isolierglas ausgestattet.

Treppen:

Treppenbelag in Naturstein (Terrazzo o.ä.) Treppengeländer aus Stahlkonstruktion mit PVC-Handlauf.

Türen:

Haustür als komb. Stahl/Aluminiumtüre, mit verglastem Rahmenwerk, Briefkasten, Klingel und Sprechanlage, Wohnungseingangstüre als Holztürblatt mit Stahleckzarge mit Gummifalz, Spion- und Sicherheitsschloß. Türblatt zum Treppenhaus mit Edelholz furnier (Sapeli-Mahagoni oder Bete). Zimmertüren teilweise als glattabgesperrte Türblätter weiß kunststoffbeschichtet, oder edelholz furniert (Sapeli-Mahagoni oder Bete), teilweise mit Glasfüllung.

**Elektro-
Installation:**

Unter Putz gelegte Stegleitungen. Deckenbrennstellen und ausreichende Schukosteckdosen in jedem Raum, im Wohnraum Serienschaltung und Anschlußmöglichkeit für kombinierte, indirekte Decken- und Vorhangbeleuchtung. In der Küche Kraftstromanschluß für Durchlauferhitzer, Elektroherd und 5 Steckdosen für Kühlschrank und Küchengeräte sowie Anschluß für Spülmaschine. Die Schalter sind geräuscharme Wippschalter. Badezimmer- und WC-Leuchten, Außenleuchte, Treppenhausleuchten und Kellerleuchten gehören zur Ausstattung. Eine Türsprechanlage ist vorgesehen. Jede Wohnung erhält Fernsprechleerrohre bis in die Diele und Leerrohrzuführung von der Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen im Wohnraum.

**Sanitäre
Anlagen:**

Warmwasser für Waschbecken, Badewanne und Spüle durch Elektro-Durchlauferhitzer oder, soweit erforderlich, Spüle mit eigenem Heißwassergerät. Einbauwanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie, soweit vorgesehen und eingebaut: Duschen mit Brausegestänge und Brausekopf, Porzellan-Doppelwaschtische bzw. Porzellanwaschbecken in moderner Form oder gleichwertiges mit Einlochmischbatterie, mit Perlator, darüber Kristallspiegel mit Ablage, Handtuchhalter, WC mit geräuscharmen Tiefspülkasten. Im Gäste-WC Handwaschbecken, Kristallspiegel mit Ablage, Handtuchhalter, WC mit geräuscharmen Tiefspülkasten.

**Küchen-
Ausstattung:**

Nirosta-Spüle mit Ablaufbrett und einem Becken aus Chromnickelstahl mit Unterschrank und Armaturen.

Heizung:

Wärmespeicherheizung in den zu beheizenden Wohnräumen, Kapazitäten bemessen sich nach der Wärmebedarfsberechnung.

Abstellflächen:

Kellerräume teilweise als Abstellflächen oder Abstellraum in den Wohnungen.

Außenanlagen:

Hauszugang plattiert, Vorgarten gärtnerisch gestaltet, übrige Grundstücksfläche teilweise befestigt für Garagenzufahrten, verbleibende Freiflächen mit Rasen eingesät, Sandkasten für Kleinkinder, Wäschetrockenplatz mit Wäschespindel, Teppichklopfstange, Müllboxen, soweit Mülltonnen nicht im Keller untergebracht sind.

Garagen: Fertiggarage, Außenflächen in Waschbeton, und
Stahlschwinger.

Allgemeines: Die Berechnung des Festpreises wurde nach
vorstehender Normalausstattung vorgenommen.
Sonderwünsche des Käufers werden in begrenztem
Umfang ausgeführt.

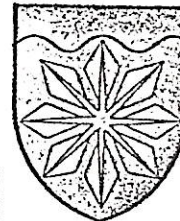
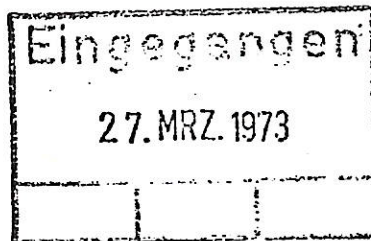
Bei der Durchplanung können geringe Abweichungen
in Einzelheiten und Maßen der Wohnungsgrundrisse
entstehen.

Aufgestellt: Meerbusch 1, den

Der Bauherr/Der Architekt:

ARCHITEKTURBÜRO F. A. WESTPHAL
4005 MEERBUSCH 1, MOERSER STR. 68, TEL. 4400

STADT MEERBUSCH
DER STADTDIREKTOR



Stadtverwaltung • 4005 Meerbusch 1 • Postfach 7

An das
Architekturbüro
F. A. Westphal

4005 Meerbusch 1
Moerser Straße 68

Amt: 63 - Untere Bauaufsichtsbehörde		
Verwaltungsgebäude:		Bauamt
Meerbusch/Lank-Latum		Gonellastraße 32-34
Auskunft erteilt		Zimmer
Herr Wetzels		4
Ortsnetz 02150	Vermittlung	Nebenstelle
Meerbusch-Lank	2051 - 54	26

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

Datum 10. Jan. 1973

We/S

Betrifft:

B e s c h e i n i g u n g

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1951

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 - 15 bezeichneten Wohnungen
mit Ziffer 1 - 15 " nicht zu
Wohnzwecken dienenden Räume und Einstellplätze

in Meerbusch 3, Gonellastraße 47 und 47 a, Flur 2, Parz. 543
sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1
des Wohnungseigentumsgesetzes.



Im Auftrage:

(Wetzels)
Bauingenieur

Gebühr: DM 40,50 K.Z. 56/650

Verwaltungsgebührensatz
der Stadt Meerbusch
2) und 4)

Konten der Stadtkasse Meerbusch:

Kreissparkasse Grevenbroich, 210500
Hauptzweigstelle Meerbusch-Büderich 41100
Spar- und Darlehnskasse Meerbusch-Büderich 536553
Deutsche Bank, Fil. Meerbusch-Büderich 840444
Commerzbank, Fil. Meerbusch-Büderich 840444

Spar- und Darlehnskasse, Meerbusch-Strümp 2310
Dresdner Bank AG., Meerbusch-Büderich 1511725
Kreissparkasse Kempen-Krefeld, in Krefeld 81000
Spar- und Darlehnskasse, Meerbusch-Osterath 666
Postscheckkonto: Köln 60692

Sprechzeiten:
8.00 — 12.00 Uhr, montags — freitags



URNr. 303 für 1973/sek

vom 13. April 1973

UR. Nr. 540/73

Teilungserklärung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes und Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses

Der unterzeichnete Herr Manfred Brünns, Kaufmann in Meerbusch-Strümp, Liegnitzer Straße 12, handelnd auf grund notarieller Vollmacht vom 7.7.1972 - URNr. 1021/72 des beglaubigenden Notars - in Ausfertigung vorliegend, für

Herrn Arno Westphal, Architekt in Meerbusch-Büderich, Moerser Straße 68, erklärte:

Herr Arno Westphal ist alleiniger Eigentümer des in Grundbuch des Amtsgerichtes Neuß von Lank Blatt 856 verzeichneten Grundstücks

Gemarkung Lank Flur 2

Nummer 543, Bauplatz, Gonellastraße, groß 9,02 Ar.

Herr Westphal errichtet auf diesem Grundstück ein Wohngebäude und Garagengebäude, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt werden sollen. Ein Aufteilungsplan ist gefertigt; die Wohnungen und Garagen sind in sich abgeschlossen; eine entsprechende Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Meerbusch ist am 10. Januar 1973 erteilt worden.

I.

Nunmehr erkläre ich handelnd wie angegeben - die

T e i l u n g

des Grundbesitzes gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes wie folgt:

1. ein Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Doppelhaus rechte Hälfte im Erdgeschoß bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, 2 Dielen, Bad mit WC, Loggia und Balkon,
in einer Größe von ca. 80,27 qm und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie einer Garage im Kellergeschoß.
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. 1 bezeichnet -

75.5/1000

2. ein Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Doppelhaus rechte Hälfte im
Erdgeschoß links bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Küche, Bad, 2 Dielen, Abstellraum, Loggia
und Balkon, in einer Größe von ca. 86,76 qm,
und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie
einer Garage im Kellergeschoß,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 be-
zeichnet -

77.5/1000

3. ein Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Doppelhaus linke Hälfte im
Erdgeschoß links bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele,
Bad, Abstellraum, Loggia und Balkon in
einer Größe von ca. 75,86 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie
einer Garage im Kellergeschoß,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 be-
zeichnet -

71.4/1000

4. ein Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Appartement im Doppelhaus linke Hälfte
im Erdgeschoß bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum,
in einer Größe von ca. 38,41 qm, *)
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 be-
zeichnet - sowie Stellplatz Nr. 4 zur allei-
nigen Nutzung,
*) und einem Kellerraum im Kellergeschoß)

36.1/1000

5. ein Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Doppelhaus rechts im 1. Ober-
geschoß rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Küche, 2 Dielen, Bad, Loggia und Balkon, in
einer Größe von ca. 80,27 qm,
und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie
eine Garage im Kellergeschoß,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 be-
zeichnet -

75.5/1000

77.5/1000

6. ein Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Doppelhaus rechts im 1. Obergeschoß links bestehend aus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, 2 Dielen, Bad, Abstellraum, Loggia und Balkon, in einer Größe von ca. 86,76 qm und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie einer Garage im Garagentrakt,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet -

71.4/1000

7. ein Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Doppelhaus links im 1. Obergeschoß links bestehend aus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Loggia und Balkon, in einer Größe von ca. 75,86 qm und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie einer Garage im Kellergeschoß,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet -

36.1/1000

8. ein Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement im Doppelhaus links im 1. Obergeschoß bestehend aus: Wohnzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, in einer Größe von ca. 38,41 qm und einem Kellerraum im Kellergeschoß,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8 bezeichnet -
sowie Stellplatz Nr. 8 zur alleinigen Nutzung,

75.5/1000

9. ein Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Doppelhaus rechte Hälfte im 2. Obergeschoß rechts bestehend aus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, 2 Dielen, Bad, Loggia und Balkon in einer Größe von ca. 80,27 qm und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie einer Garage im Garagentrakt,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet -

10. ein Miteigentumsanteil von 77.5/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Doppelhaus rechte Hälfte im
2. Obergeschoß links bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Küche, 2 Dielen, Bad, Abstellraum, Loggia
und Balkon, in einer Größe von ca. 86,76 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie
einer Garage im Garagentrakt,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 10 be-
zeichnet -
11. ein Miteigentumsanteil von 72.4/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Doppelhaus linke Hälfte im
2. Obergeschoß links bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele,
Bad, Abstellraum, Loggia und Balkon in
einer Größe von ca. 75,86 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie
einer Garage im Kellergeschoß,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 be-
zeichnet -
12. ein Miteigentumsanteil von 36.2/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Appartement im Doppelhaus linke Hälfte im
2. Obergeschoß bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum,
in einer Größe von ca. 38,41 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 12 be-
zeichnet -
sowie Stellplatz Nr. 12 zur alleinigen Nut-
zung,
13. ein Miteigentumsanteil von 61.7/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Doppelhaus rechte Hälfte im
Dachgeschoß rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur,
Bad, Abstellraum, Loggia, in einer Größe
von ca. 65,53 qm
und einem Keller im Kellergeschoß sowie einer
Garage im Garagentrakt,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 13 be-
zeichnet -,

14. ein Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Doppelhaus rechte Hälfte im
Dachgeschoß links bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,
Flur, Abstellraum, Loggia, in einer Größe
von ca. 71,60 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß so-
wie einer Garage im Garagentrakt,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 14
bezeichnet -

67.4/1000

15. ein Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Doppelhaus linke Hälfte im
Dachgeschoß links bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Küche, Diele, Flur, Bad, Abstellraum,
Loggia, in einer Größe von ca. 94,88 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß,
- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 15
bezeichnet -
sowie Einstellplatz Nr. 15 zur alleinigen
Nutzung.

89.3/1000

Damit ist das Sondereigentum vollständig aufgeteilt und das
jeweils zu bildende Sondereigentum zugewiesen.

Alle hier nicht zu Sondereigentum zugewiesenen Räume sind
gemeinschaftliches Eigentum.

II.

Für die durch Teilung in Wohnungs- und Teileigentum entstehende
Eigentümergeinschaft gilt folgende

Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses:

§ 1

Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

1. Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht durch die vorstehende
Teilung oder gemäß § 5 WEG Sondereigentum sind oder die nicht
im nachstehenden Absatz zu Sondereigentum erklärt sind, so-
wie der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Ei-
gentum. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere der
Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoß, der Heizraum, der
davor befindliche Flur sowie das Treppenhaus.
2. Die in der Teilung erwähnten PKW-Abstellplätze Nrn. 1, 3, 12
und 15 stehen dem jeweiligen Sondereigentümer des entsprechen-
den Wohnungs-Sondereigentumsrechtes zur alleinigen Benutzung
zu; dieses Recht kann auf Dritte übertragen werden.

3. In Ergänzung des §. 5 WEG wird insbesondere zu Sondereigentum erklärt:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der in Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände der zu Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innenfenster und Türen der im Sondereigentum stehenden Räume sowie Balkone und Terrassen,
- 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,
- f) die Wasserleitungen, auch die der Warmwasserversorgung vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler an,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

- 1) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Fallleitung an.
3. Alle Bestimmungen über die Wohnungen gelten sinngemäß auch für die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume.

§ 2

Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.
2. Ergänzend und abweichend gilt jedoch gemäß § 10 Abs. 1 WEG, und zwar gemäß § 10 Abs. 2 WEG mit der Wirkung gegenüber den Sondernachfolgern als Inhalt des Sondereigentums, was im § 1 und in den folgenden §§ 3 bis 15 dieser Wohnungseigentumsordnung folgt.

§ 3

Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht, der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Zur Mitbenutzung stehen insbesondere die Hauszugänge, das Treppenhaus, die Waschküche und der Garten zur Verfügung.
2. Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu benutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Wohnungsordnung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und das Grundstück sind schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Vorwalters berechtigt.

Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder herbeiführen läßt.

4. In Ergänzung des § 14 WEG wird bestimmt, daß die Wohnungseigentümer die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht eigenhändig verändern dürfen. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Wohnungsabschlüsse. Änderungen der äußeren Gestalt oder des Anstrichs bedürfen des Beschlusses der Eigentümerversammlung.

5. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an dem Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie das Auftreten von Ungeziefer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Sie sind ebenfalls verpflichtet, dem Verwalter bis zu zweimal im Jahr die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Verwalter die Besichtigung auch jederzeit verlangen.

6. Befindet sich das Wohnungseigentum in der Hand mehrerer Personen (z.B. einer Erbengemeinschaft, von Ehegatten usw.), so sind diese verpflichtet, einen Bevollmächtigten zu bestellen. Der Bevollmächtigte kann einer der mehreren Eigentümer sein.

Der Bevollmächtigte ist zur Ausübung des Stimmrechtes in der Eigentümerversammlung berechtigt. Kommt die Gemeinschaft einer Aufforderung des Verwalters zur Ernennung des Bevollmächtigten nicht unverzüglich nach, so ruht das Stimmrecht für das betreffende Wohnungseigentum solange, bis die Benennung erfolgt ist.

§ 4

Überlassung der Nutzung

1. Will der Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf er der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Überlassung an den Ehegatten, Verwandte gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 3 Sätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.

2. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mit-

Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten, kann durch eine Hausordnung geregelt werden, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen.

3. Grundpfandgläubiger, die das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung oder auch auf andere Weise erworben haben, bedürfen der Zustimmung nach Abs. 1 nicht.

§ 5

Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Gemäß § 12 WEG wird bestimmt, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Eigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Sie kann insbesondere dann versagt werden, wenn begründete Zweifel bestehen daß:
 - a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen.Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Veräußerungsabsichten dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen.
2. Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch Konkursverwalter.
3. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Verwalter eine zumindest teilweise beglaubigte Abschrift des Veräußerungsvertrages, aus der die Vertragspartner sowie das Kaufobjekt hervorgehen, zum Zwecke der Erklärung über die Zustimmung und zur Verwahrung bei den Akten des Verwalters zu übergeben; außerdem hat der Erwerber auf Verlangen des Verwalters einen Grundbuchauszug nach der Eigentumsumschreibung vorzulegen.
4. Grundpfandgläubiger, die das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung oder auf andere Weise erworben haben, bedürfen der Zustimmung nach Abs. 1 nicht.
5. Der Anteil an der gemäß § 6 gebildeten Instandhaltungsrücklage ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden.

Bei Veräußerung des Wohnungseigentums geht der Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung des gemeinschaftlichen Guthabens und Ausschüttung des Anteils.

§ 6

Instandhaltungsrücklage, Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.
2. Die Instandhaltungsrücklage ist zur Vornahme aller Instandsetzungsarbeiten, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, bestimmt. Über die Zeit und Art der Verwendung der Rücklage für größere Instandsetzungsarbeiten (Verputzen der Häuser, Decken der Dächer, Instandsetzung der Treppenhäuser und der Zentralheizungsanlagen) beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.
3. Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten, insbesondere die Kosten für den Wasserverbrauch, die Warmwasserversorgung, die Steuern und die sonstigen öffentlichen Abgaben, die Versicherungen, die Beleuchtung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, die Hausreinigung etc. gemeinsam tragen.
4. Die Instandhaltungsrücklage beträgt mindestens 4,70 DM je 1/1000 Miteigentumsanteil fürs Jahr.

§ 7

Versicherungen

1. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum werden als Ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a) Feuerversicherung,
 - b) Leitungswasserschädenversicherung mit Einschluss der Objekte und der Frostschäden einschließlich Wasserschlußleitung,
 - c) Sturmversicherung,
 - d) Haftpflichtversicherung.

- 11 -

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter. Bei Fortsetzung der Versicherungssumme zu a) bis c) ist der Neuwert des Versicherungsgegenstandes auf gleitender Basis nach Bauvollendung zugrunde zu legen.

§ 8

Bewirtschaftungskosten

1. Die Wohnungseigentümer sind in dem in § 10 dieser Urkunde bezeichneten Verhältnis nach Maßgabe des aufzustellenden Wirtschaftsplanes und einer Einzelberechnung verpflichtet, einen Betriebskostenanteilbetrag in gleichen monatlichen Raten im voraus, spätestens bis zum fünften eines jeden Monats auf das Sonderkonto des Verwalters einzuzahlen oder zu überweisen.
2. Aus diesem Betriebskostenteilbetrag sind von dem Verwalter die im Wirtschaftsplan näher benannten Aufwendungen zu bezahlen, insbesondere:
 - a) die Versicherungsprämien,
 - b) die öffentlichen Abgaben,
 - c) die Gebühr für den Verwalter,
 - d) die übrigen nach dem Wirtschaftsplan berechneten Kosten (u.a. Kosten des Heizungsbetriebes und der Wasserversorgung).
3. Bewirtschaftungskosten, die die Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß übersteigende Inanspruchnahme verursachen, haben sie allein zu tragen.

§ 9

Wirtschaftsplan

1. Der im § 8 dieser Urkunde genannte Wirtschaftsplan ist von dem Verwalter aufzustellen.
2. Der hiernach von jedem Wohnungseigentümer aufzubringende Betrag (Wohngeld) ist aufgrund einer Einzelberechnung von dem Verwalter zu Beginn eines jeden Jahres zu ermitteln und den Wohnungseigentümern mitzuteilen.
3. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

4. Die Wohnungseigentümer können mit einer Gegenforderung weder aufrechnen noch ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 10

Kosten- und Lastenverteilung

1. Die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Leistungen sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

2. Die Heizkosten werden nach der beheizten Nutzfläche auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung wird gesondert nach der Kopfzahl der eine Wohnungseinheit benutzenden Bewohner umgelegt.

Diese Kosten sind neben dem Wohngeld je nach Anfall der Kosten zu zahlen.

§ 11

Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn der betreffende Wohnungseigentümer:

- a) mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als zwei Monate in Verzug ist oder
- b) eine strafbare Handlung gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter begangen hat und deshalb rechtskräftig verurteilt worden ist.

§ 12

Wiederaufbau

In Ergänzung des § 22 WEG wird für den Fall des Wiederaufbaues folgendes bestimmt:

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so ist das Gebäude wieder aufzubauen. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden nicht durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nur mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der anwesenden Stimmen, die mindestens zwei Drittel der Miteigentumsanteile vertreten müssen, beschlossen werden. Ein Wohnungseigentümer, der sich in diesem Falle nicht am Wiederaufbau beteiligen will, ist verpflichtet, seine Rechte anderen Wohnungseigentümern zum Kauf anzubieten.

Kommt ein Beschluß nach Ziffer 1. nicht zustande oder werden die nach dieser Vereinbarung anzubietenden Rechte nicht erworben, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 11 WEG verlangen.

3. Wird die Gemeinschaft aufgehoben, so bestimmt sich der Wert der Wohnungseigentumsrechte nach § 17 WEG mit der Maßgabe, daß dieser Wert von einem durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung zu bestimmenden Sachverständigen festgelegt wird; der Beschluß bedarf der Mehrheit der anwesenden Stimmen, die mindestens zwei Drittel der Miteigentumsanteile vertreten müssen.

§ 13

Wohnungseigentümerversammlung

1. § 23 WEG wird dahin ergänzt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den in § 23 WEG genannten Bedingungen die Eintragung des Beschlusses im Beschlußbuch erforderlich ist.
2. In Abänderung des § 24 WEG wird die Einberufungsfrist für eine Wohnungseigentümerversammlung auf mindestens zwei Wochen festgesetzt.
3. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen; je ein 1000 Anteil gewährt eine Stimme; steht ein Wohnungseigentümer mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

§ 14

Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklärt haben.

§ 15

Befugnisse des Verwalters

1. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Vorschriften der §§ 20 bis 28 WEG. Zur Ausübung dieser Rechte und Pflichten wird dem Verwalter eine umfassende Vollmacht erteilt.
2. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter während der Dauer der Verwaltung folgende Befugnisse:

- die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
- b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Haushaltsplan oder sonst festgesetzten Umlagen einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,
 - c) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - d) die Hausordnung zu entwerfen und den Miteigentümern zur Beschlußfassung vorzulegen.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
4. Zum Verwalter wird bestimmt:
Ich, Fritz Arno Westphal, Architekt, Wohnhaft in Moersbusch, Moerser Straße 68.
5. Der Verwalter erhält hiermit die zur Wahrnehmung seiner Befugnisse erforderliche Vollmacht; soweit notwendig, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhandigen.

V.

Eintragungsbewilligungen und Anträge

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beauftragt in das Grundbuch einzutragen:

- 1. die Teilung des Grundstückes gemäß I. dieser Erklärung,
- 2. die Bestimmungen des Teiles II dieser Erklärung als Inhalt des Sondereigentums,
- 3. alle Löschungen und Pfandfreigaben sowie die Aufteilungen der Belastungen nach Maßgabe der Bewilligungen des Be- rechtigten.

Als Anlagen sind beigelegt:

Der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4, Nr. 1 WEG,
die Bescheinigung der Behörde gemäß § 7, Abs. 4, Nr. 2 WEG,
die Wohnflächenberechnung,
die Berechnung der

Die mit dieser Urkunde verbundenen Kosten trägt der Grundstückseigentümer; er beantragt jedoch Befreiung von den Gerichtsgebühren, aufgrund der Vorschriften des Gesetzes vom 30. Mai 1953 und versichert, daß die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften vorliegen.

Krefeld-Uerdingen, den 16 . März 1973.

Manfred Brixius

URNr. 393 für 1973/sch

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift des mir persönlich bekannten Herrn Manfred B r i x i u s , Kaufmann, wohnhaft in Meerbusch-Strümp, Liegnitzer Straße 12, beglaubige ich hiermit.

Krefeld-Uerdingen, den 16. März 1973.

Der Notar;

