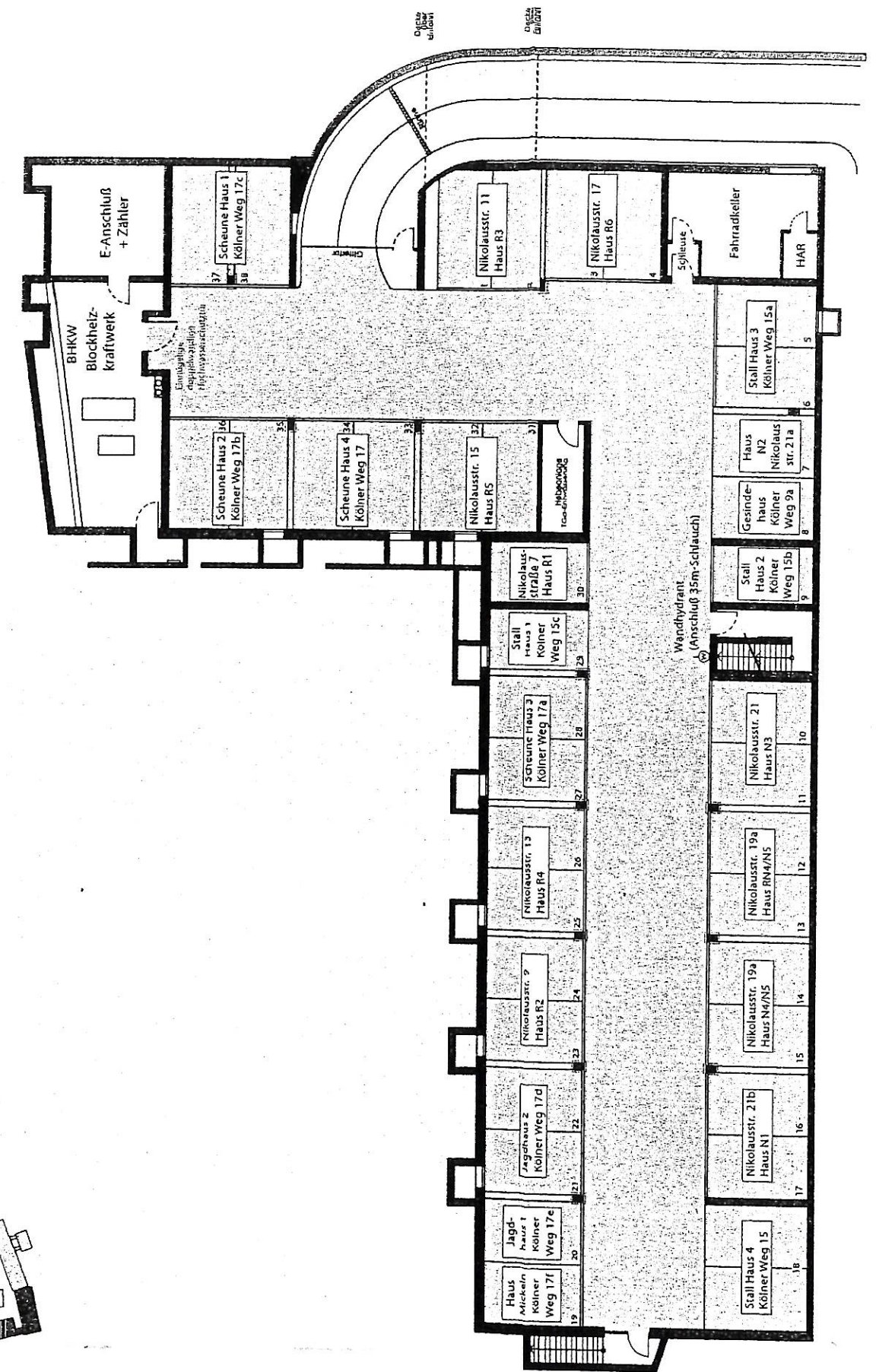




~~-Flurstück: 323-~~  
~~-Flur: 6-~~  
~~Gemarkung: Himmelgeist~~  
~~Kölnener Weg 17 g~~

## Erstellt: 29.08.2011



Maßstab 1:1000

© Stadt Düsseldorf

Anlage 3 a)

IV: HISTORISCHES GUT „FRONHOF“, DÜSSELDORF  
KÖLNER WEG 15 – 17 / NIKOLAUSSTRASSE 15 – 21  
IN 40589 DÜSSELDORF-HIMMELGEIST

VERWALTUNGS- UND BENUTZUNGSREGELUNG DER  
GEMEINSCHAFTLICHEN EINRICHTUNGEN

I.

Vorbemerkungen

Das Gesamtprojekt „Historisches Gut Fronhof, Düsseldorf-Himmelgeist“ verfügt über verschiedene „Gemeinschaftsflächen“ und „gemeinschaftliche Einrichtungen“, deren rechtliche Zuordnung nicht an den Bestimmungen des WEG ausgerichtet ist. So ist z. B. die Tiefgarage nebst Technikraum und Blockheizkraftwerk (BHKW) rechtlich gesehen den Eigentümern der über ihr liegenden, real-geteilten Grundstücke zuzuordnen. Wirtschaftlich gesehen sollen jedoch alle ihre Nutzer gleichberechtigt und „wie Eigentümer“ betrachtet werden.

Für die Innenhoffläche gilt Gleiches.

Dementsprechend werden die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander und Dritten gegenüber in einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung festgehalten.

Diese soll in erster Linie gewährleisten, dass für eine geordnete und einheitliche Verwaltung der „Gemeinschaftsflächen“ und „gemeinschaftlichen Einrichtungen“ gesorgt wird.

## Verwaltungs- und Benutzungsregelung der gemeinschaftlichen Einrichtungen

Im Einzelnen:

## II.

## Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftliche Einrichtungen

## 01. Tiefgarage (inkl. Zufahrt, Treppenhäuser und Technikraum), ohne BHKW

Die Inhaber einer oder mehrerer Stellplätze sind im Verhältnis untereinander und im Verhältnis zu Dritten gleichberechtigt und gleich verpflichtet, wie Eigentümer. Mögliche Haftungsrisiken der Inhaber einer oder mehrerer Stellplätze Dritten gegenüber sind über die Haftpflichtversicherung (verbundene Gebäudeversicherung) abgedeckt. Davon ausgenommen sind solche Risiken, die aus der individuellen Nutzung der eigenen Tiefgaragenplätze und der Zufahrt erwachsen. Daraus entstehende Risiken übernimmt der Inhaber einer oder mehrerer Tiefgaragenplätze selbst.

Soweit rechtlich notwendig, werden die gegenseitig bestehenden Rechte (z. B. Überfahrtsrechte in der Tiefgarage inkl. Zufahrt) durch Dienstbarkeiten grundbuchlich abgesichert.

Die Verwaltungs- und Benutzungsregelung für die Tiefgarage inkl. Zufahrt und Technikraum erhält einen Verteilungsmodus, nach welchem die Inhaber der Stellplätze die Kosten für die Instandhaltung bzw. Wartung der Tiefgarage inkl. Zufahrt, Rollltor, Bodenbelag, elektrische Einrichtung etc. übernehmen, und zwar im Verhältnis 1/38 pro Stellplatz. Ferner wird tatsächlich – z. B. durch Bereitstellung eines Notfallschlüssels – und rechtlich – z. B. durch eine Dienstbarkeit – sichergestellt, dass Dritte, speziell Versorgungsunternehmen, die Tiefgarage über deren Zufahrt bzw. andere Zugänge jederzeit erreichen und betreten können, um insbesondere an Versorgungseinrichtungen – z. B. das BHKW – zu gelangen.

## 02. Blockheizkraftwerk

Die Anlage wird über ein energieeffizientes, in der Tiefgarage liegendes BHKW versorgt, welches die Verkäuferin schlüsselfertig errichtet. Wirtschaftlich gesehen wird dies allen Eigentümern des Fronhofs pro Hauseinheit mit gleichen Rechten und Pflichten – auch Dritten gegenüber – zustehen. Es ist angestrebt, das BHKW kostenneutral zu betreiben, wobei dies für die ersten fünf Jahre nach Inbetriebsetzung durch ein von der Verkäuferin nach wirtschaftlichen Kriterien ausgewähltes Unternehmen (z. B. die Stadtwerke Düsseldorf) erfolgt. Aus der Stromgewinnung erwirtschaftete „Rückflüsse“ werden den Eigentümern entsprechend ihrer Anteile (s. o.) zustehen.

Getrennt von der Tiefgarage ist das BHKW für eine Dauer von fünf Jahren auf Veranlassung der Verkäuferin – analog der Tiefgarage – versichert. Außerdem wird durch Dienstbarkeiten gewährleistet, dass im Bedarfsfalle jederzeit Zugang zum BHKW besteht.

## Verwaltungs- und Benutzungsregelung der gemeinschaftlichen Einrichtungen

### 03. Innenhoffläche (inkl. Zufahrtsfläche und Hoftoren)

Der Innenhof verfügt über eine Fläche von 1.743 m<sup>2</sup>, deren genaue Lage sich aus dem anliegenden Lageplan ergibt.

Die Verwaltungs- und Benutzungsregelung stellt sicher, dass diese Fläche von allen Miteigentümern dauerhaft und gleichberechtigt genutzt werden kann. Kosten, die aus ihrer Nutzung, Wartung und Instandhaltung entstehen, werden auf die Eigentümer des Fronhofs im Verhältnis je Hauseinheit umgelegt.

### 04. Verwaltung der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen

Für die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen werden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

Die Verkäuferin übernimmt für die ersten zwei Jahre nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme, längstens jedoch bis zum 31.12.2008 die Verwaltung der gesamten Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die Verwaltung fasst die Befugnis und Verpflichtung der Verkäuferin, namens und für Rechnung sämtlicher Eigentümer des Fronhofs Serviceverträge für die Reinigung, die Instandhaltung, die Wartung und Pflege der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen zu marktüblichen Konditionen mit Dritten abzuschließen und diese – sofern noch nicht geschehen – gegen übliche Gefahren zur marktüblichen Kondition namens und für Rechnung sämtlicher Eigentümer des Fronhofs versichern zu lassen. Sie umfasst weiterhin die Befugnis und Verpflichtung der Verkäuferin, die durch die Verwaltung entstehenden Kosten auf die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihrer Anteile (s. o.) umzulegen und entsprechende Vorschüsse anzufordern. Die Verkäuferin wird für die Hoffläche eine „Hausordnung“ inkl. Parkregelung aufstellen. Die Verwaltungstätigkeit der Verkäuferin erfolgt kostenfrei.

Die obigen „Eckpunkte“ und Rahmenbedingungen binden die Verkäuferin bei der Aufstellung und Umsetzung der notariellen Verwaltungs- und Benutzungsregelung. Insoweit ist die der Verkäuferin in den Notarverträgen erteilte Vollmacht beschränkt.

Sollte es sich für die Umsetzung der jeweiligen Kaufverträge bzw. die Festlegung und Umsetzung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung als unerlässlich erweisen, die obigen Eckpunkte und Rahmenbedingungen zu erweitern und/oder zu ergänzen, darf dies nur in Abstimmung mit dem, den Kaufvertrag beurkundenden Notar erfolgen.

NMH/Wohnen  
Gesellschaft mbH

Gemeinschaftsordnung

Objekt: Wohnanlage „Fronhof“, Kölner Weg <sup>15</sup> 15, 17, 17 a-g, Nikolausstrasse <sup>218</sup> 9-13, <sup>98</sup>  
40589 Düsseldorf

**Bestimmungen über das Verhältnis  
der Miteigentümer / Bruchteilseigentümer untereinander und über die Verwaltung**

**§ 1**

**Grundsatz**

Das Verhältnis der Miteigentümer der Gemeinschaftsflächen / Gemeinschaftseinrichtungen - nachstehend auch kurz „Miteigentümer“ bzw. „Bruchteilseigentümer“ genannt - untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften über das Bruchteilseigentum und nach den Bestimmungen der als Anlage zu den notariellen Kaufverträgen zwischen den Eigentümern und der NMH Wohnen GmbH als Bauträgerin aufgenommenen „Verwaltungs- und Benutzungsregelung“ (drei Seiten Text) soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

**§ 2**

**Umfang der Nutzung**

- (1) Der Miteigentümer hat das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen in der oben genannten Wohnanlage. Hierzu gehören insbesondere die Hoffläche (auch außerhalb der Tore) nebst Eingangstoren und -türen, die Treppenauf- und -abgänge und die Auf-/Abfahrt zur Tiefgarage, die auf der im Bruchteilseigentum stehenden Fläche (Gemeinschaftsfläche) angelegten Beete und Pflanzen, die Tiefgarage ohne die einzelnen Tiefgaragenstellplätze, die zur alleinigen Nutzung durch einen Berechtigten zugewiesen sind und die Technikräume, der Abstellraum (Fahrradraum) und der Raum unterhalb der Tiefgaragenauffahrt.

EINGANG

31. Aug. 2011



Sperkasse  
Dinslaken-Voerde-Hünxe  
FirmenkundenCenter

- (2) Die Zuweisung der Nutzung der Tiefgaragenstellplätze ist durch Dienstbarkeiten gesichert, die in Abteilung II der Grundbücher der über der Tiefgarage liegenden Parzellen eingetragen werden bzw. sind.

### § 3

#### Art der Nutzung

- (1) Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Gemeinschaft aller Miteigentümer ist das Miteigentum / Bruchteilseigentum so auszuüben, dass weder einem anderen Miteigentümer noch einem Bewohner der Einzelobjekte – Hausgrundstücke – über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Das gilt insbesondere für die übermäßige Nutzung der Gemeinschaftsfläche mit Fahrzeugen und für übermäßige Lärm-, Geruchs- und andere vergleichbare Belästigungen. Ortsübliche und gebrauchstypische Beeinträchtigungen, die nicht über ein angemessenes Maß hinausgehen, sind hingegen zu dulden. Das gilt etwa für Feierlichkeiten innerhalb der Gemeinschaft.
- (2) Der Miteigentümer ist berechtigt, sein Bruchteilseigentum ganz oder zum Teil einem Dritten (Mietern/Besuchern) zur Benutzung zu überlassen, sofern aufgrund dieser Überlassung keine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Bruchteilseigentümer eintritt oder zu befürchten ist.
- (3) Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks / der Tiefgarage / des Blockheizkraftwerkes / der Hoffläche sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- (4) Im Außenverhältnis obliegen die Verkehrssicherungspflicht und der Winterdienst sämtlichen Bruchteilseigentümern gemeinsam; im Innenverhältnis wird folgendes vereinbart:

*Verantwortung der Eigentümer  
für Winterdienst, v.l.*

Für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und den Winterdienst ist ausschließlich der Verwalter verantwortlich. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Maßnahmen durch ausreichend qualifiziertes Personal recht-

zeitig ergriffen werden, um Unfälle und andere negativen Folgen für Dritte zu verhüten.

#### § 4

##### Übertragung / Veräußerung des Bruchteilseigentums / Aufhebung

Jedem Miteigentümer ist bekannt, dass das jeweilige Bruchteilseigentum im Bestandsverzeichnis des jeweiligen Hausgrundstücks gebucht ist bzw. wird und eine Übertragung / Veräußerung nur zusammen mit dem Hausgrundstück erfolgen kann. Bei jeder Veräußerung ist dem Erwerber diese Gemeinschaftsordnung als Vertragsbestandteil des notariellen Kaufvertrages zur Kenntnis zu bringen. Durch Unterzeichnung des Kaufvertrages hat der Erwerber die Zustimmung zu den in dieser Gemeinschaftsordnung getroffenen Regelungen zu erklären.

Das Recht, nach § 749 Abs. 2 BGB die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft aus wichtigem Grund.

#### § 5

##### Instandhaltungs-/Instandsetzungspflichten

- (1) Der Miteigentümer ist vorbehaltlich eines anders lautenden Beschlusses der Eigentümerversammlung verpflichtet, die dem Gemeinschaftseigentum unterliegenden Gebäudeteile / Grundstücke / Grundstücksteile / Gemeinschaftseinrichtungen ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt den Bruchteilseigentümern gemeinschaftlich; die Auftragsvergabe obliegt dem Verwalter.
- (2) Soweit jedoch zukünftig Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung bzw. Wiederherstellung der sich im Bruchteilseigentum befindlichen Gemeinschaftsflächen und/oder der Gemeinschaftseinrichtungen entstehen, die durch Maßnahmen oder Unterlassungen eines Beteiligten verursacht werden, sind diese Kosten ausschließlich durch den Beteiligten / Bruchteilseigentümer zu tragen. Das gilt auch in dem Fall, dass der diese Kosten auslösende Zustand ohne schuldhaftes Handeln entstanden ist. Im Falle einer Streitigkeit über die Verursachung des Zustands findet ein Schlichtungsgespräch zwischen dem Beirat und

dem/den möglicherweise verantwortlichen Person/en statt, dessen Ergebnis auch eine teilweise Kostenübernahme durch die Gemeinschaft sein kann.

## § 6

### Versicherung

Für die im Gemeinschaftseigentum / Bruchteilseigentum stehenden Gebäudeteile / Grundstücke / Grundstücksteile / Gemeinschaftseinrichtungen sind folgende Versicherungen bei einem der Deutschen Versicherungsaufsicht unterliegenden Versicherungsunternehmen abzuschließen:

- a) eine gemeinsame Grundstückshaftpflichtversicherung,
- b) Elementarschaden-/ Hochwasserversicherung, ~~so weit die Versicherungen der einzelnen Bruchteilseigentümer die Gefahren für das Bruchteilseigentum nicht bereits abdecken:~~ *gk*

## § 7

### Mehrheit von Bruchteilseigentümern

Sollte ein Bruchteil des Bruchteilseigentums in den Händen mehrerer Personen liegen und handelt es sich um Eheleute, so bevollmächtigen sich diese wechselseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und zur Durchführung und Entgegennahme von Zustellungen, die Gemeinschaftsflächen /

Gemeinschaftseinrichtungen etc. betreffen. *Jeder Miteigentümer ist zur Benennung eines individuellen Bruchteils verpflichtet mit laufender Folge Bruchteil § 8 Nr.*

### Instandhaltungsrücklage

Die Miteigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für die Instandhaltung/Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen verpflichtet. Die Rücklage ist auf einem Sonderkonto anzulegen, über das dem Verwalter die alleinige Verfügung einzuräumen ist. Auf schriftliches Verlangen des Beirats hat der Verwalter unter Erbringung von Nachweisen auf eigene Kosten Rechenschaft über die Buchhaltung, die Kontoführung und den Verbleib von Mitteln abzulegen. Durch Beschluss der Eigentümerversammlung kann dem Verwalter die Verwaltung des Sonderkontos entzogen werden verbunden mit der Anweisung, das sich dort

befindliche Guthaben und alle später eingehenden Gelder auf ein Anderkonto eines von der Eigentümerversammlung zu bestimmenden Rechtsanwalts oder Notars zu überweisen. Von dort aus sind fällige Rechnungen zwischenzeitlich zu begleichen, bis dem Verwalter die Kontoführung durch die Eigentümerversammlung wieder übertragen wird oder ein anderer Verwalter bestimmt wird, der die Verwaltung der Mittel auf einem anderen Sonderkonto übernimmt.

## § 9

### Kosten und Lasten des Bruchteilseigentums / der Gemeinschaftseinrichtungen

- (1) Jeder Bruchteils-/Miteigentümer ist verpflichtet, entsprechend seinen in den jeweiligen notariellen Bauträgerkaufverträgen festgelegten Miteigentumsanteilen

*(das heißt 1/28 an den Gemeinschaftsflächen und 1/38 an den Tiefgaragenstellplätzen)*

Beiträge zur Deckung folgender Kosten zu leisten:

*von 1/28  
an der Tiefgarage 1/28 (1/38)*

- a) Kosten der Verwaltung,
- b) Kosten für die Instandhaltung und die Instandsetzung des Bruchteilseigentums / der gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen für die Bildung einer angemessenen Rücklage,
- c) Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege der Räume, der Anlagen und Einrichtungen, die im Bruchteilseigentum aller oder auch nur einiger (Tiefgarage) Miteigentümer der Wohnanlage „Fronhof“ stehen,
- d) die Prämien der Versicherungen, soweit sie das Bruchteilseigentum / die Gemeinschaftseinrichtungen betreffen,
- e) die Kosten für die Wasser- und Energieversorgung, soweit nicht die Energie über eigene Messeinrichtungen entnommen wird,
- f) weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

*off* *Kosten*

- (2) Hinsichtlich des Blockheizkraftwerkes gelten die hierzu bereits getroffenen Regelungen gemäß der oben genannten „Verwaltungs- und Benutzungsregelung“.

Die Wartungs- und Instandhaltungskosten sind von allen Miteigentümern nach ihrem Miteigentumsanteil zu tragen. Die Rückvergütungen für die Einspeisung von Energie in das Stromnetz werden den Hausgeldkonten der Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen zugewiesen.

- (3) Auf die laufenden Bewirtschaftungskosten hat jeder Bruchteilseigentümer / Miteigentümer monatlich Abschlagszahlungen von zurzeit EUR 100,00 zu leisten. Die Abschlagszahlungen sind – vorzugsweise durch Erteilung einer widerruflichen Einzugsermächtigung/Lastschrift an den Verwalter - im Voraus, spätestens am 3. eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

- (4) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, dem Miteigentümer eine Abrechnung über die von diesem zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen (Rechnungslegung). Soweit sich danach die Abschlagszahlung als nicht ausreichend erweist, ist der Miteigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. *Über die Ausstellung der Abrechnung und die Abrechnung enthält die Eigentümerversammlung*  
*und diese innerhalb von zwei Wochen nach Rechnungslegung dem Miteigentümer (bei mehreren mangels anderer Weisung durch alle Teileigentümer des Miteigentumsanteils anteilig an jeden der Teileigentümer) erstattet, es sei denn, die*  
Eigentümerversammlung beschließt, dass zur Ansparung einer angemessenen Rücklage Guthaben bis zu einer von der Eigentümerversammlung festzusetzenden Höhe nicht ausgezahlt sondern in das Folgejahr vorgetragen werden. Diese vorgetragenen Beträge können jedoch seitens des Verwalters und des Beirats nur dann zur Verwendung gelangen, wenn sämtliche Bruchteilseigentümer ihren Zahlungspflichten vollständig nachgekommen sind. Trotz eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümerversammlung zur Vortragung von Guthaben kann ein Bruchteilseigentümer seinen festgestellten Überschuss herausverlangen, wenn innerhalb von sechs Monaten seit Erhalt der Abrechnung die ausstehenden Zahlungen von mindestens einem Bruchteilseigentümer nicht beigetrieben werden konnten. *Ja*

- (5) Durch Abwesenheit oder Vermietung wird die Beteiligung eines Bruchteilseigentümers/ Miteigentümers an den vorstehenden Beiträgen und Umlagen nicht berührt.

## § 10

### Wirtschaftsplan

Der Verwalter stellt jeweils für ein Geschäftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan auf, der von den Bruchteilseigentümern / Miteigentümern zu beschließen ist.

Die in § 9 dieser Gemeinschaftsordnung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

Die Eigentümerversammlung kann mehrheitlich beschließen, dass von jedem Miteigentümer für jeden Miteigentumsanteil (x/28, bei Tiefgaragen x/38) außerordentliche Einlagen von insgesamt maximal EUR 3.000,00 p.a. zu leisten sind.

## § 11

### Beirat

Durch die Eigentümerversammlung wird ein vierköpfiger Beirat gewählt.

Der Beirat besteht aus einem 1. Vorsitzenden, einem stellvertretenden Vorsitzenden, einem Schriftführer und einem weiteren Mitglied. In der vorgenannten Reihenfolge vertreten sich die Beiratsmitglieder im Falle ihrer Verhinderung an der Ausübung ihrer Funktion oder ihrer Abwesenheit.

Der Beirat übernimmt die Führung der laufenden Geschäfte der Miteigentümer. Er steht für Fragen und Anregungen durch die Miteigentümer zur Verfügung und kann in ihrem Namen innerhalb der in dieser Gemeinschaftsordnung festgelegten Befugnisse wirksam für sämtliche Miteigentümer Geschäfte schließen. Der Beirat ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder abstimmen. Die Abstimmung kann auch in Abwesenheit per E-Mail erfolgen. Der Beiratsbeschluss kann durch jedes Beiratsmitglied umgesetzt werden. In dem Beiratsbeschluss ist zu bestimmen, welches Mitglied des Beirates – oder bei dessen Verhinderung – welches andere Mitglied des Beirates den Beschluss innerhalb welcher Frist umzusetzen hat. Die Beschlüsse des Beirates sind innerhalb des in dieser Gemeinschaftsordnung festgelegten Rahmens für sämtliche Bruchteilseigentümer verbindlich.

Die Geschäftsführungsbefugnis schließt Geschäfte im Umfang von maximal EUR 5.000,00 im Einzelfall und maximal EUR 12.000,00 p.a. ein. Insbesondere kann der Beirat einzelne Handwerker unter Umgehung der Hausverwaltung einschalten, um Arbeiten an dem Bruchteilseigentum auszuführen. Er hat für jeden Auftrag mindestens zwei Angebote einzuholen und auf der Basis der ihm vorliegenden Informationen nach pflichtgemäßem Ermessen den Auftrag zu erteilen.

Die Mitglieder des Beirates sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, so dass der Beirat auch einem Beiratsmitglied einen Auftrag erteilen kann, wenn dies nicht zu einer objektiven Interessenkollision führt.

Die Beschlüsse sind in Text- oder Schriftform festzuhalten und den Miteigentümern per Rund-E-Mail mitzuteilen.

Der Beirat beschließt durch Mehrheitsbeschluss. Sollte keine Mehrheit zustande kommen, entscheidet der 1. Vorsitzende.

Ferner beruft der Beirat die Eigentümerversammlung ein und er regt Veranstaltungen an, die geeignet sind, das Gemeinschaftsgefühl der Miteigentümer zu stärken. Der Beirat kontrolliert zudem in dem Zeitraum zwischen den Eigentümerversammlungen bei Aufkommen von Verdachtsmomenten die Tätigkeit des Verwalters und der durch den Verwalter oder durch die Eigentümerversammlung oder durch den Beirat beauftragten Dienstleister, die im Interesse der Gemeinschaft deren Geschäfte verrichten.

Der Eigentümerversammlung, nicht aber dem Verwalter, ist der Beirat zur Rechenschaft verpflichtet. Beiratsmitglieder haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bei der Wahrnehmung der Geschäfte der Bruchteilseigentümergeinschaft. Die Haftung ist beschränkt auf maximal EUR 5.000,00 pro Jahr unabhängig von der Anzahl der Haftungsfälle. Dieser Betrag gilt für den gesamten Beirat, nicht für dessen einzelne Mitglieder. Es haftet nur das Beiratsmitglied, dem das grob fahrlässige oder vorsätzliche Verhalten zur Last gelegt wird.

Den Mitgliedern des Beirates wird jeweils zu Beginn der Aufnahme der Tätigkeit und danach jeweils mit Ablauf des Kalendermonats des darauf folgenden Kalenderjahres eine Aufwandspauschale in Höhe von pauschal EUR 50,00 p.a. für Fahrtkosten, Telefonkosten, Zeitaufwand usw. durch den Verwalter bezahlt.

02

Auch sämtliche weiteren Zahlungen, die der Beirat für die Bruchteilseigentümergemeinschaft an beauftragte Dienstleister zu leisten hat, werden auf Anweisung eines Mitglieds des Beirates auf der Basis eines Beiratsbeschlusses durch den Verwalter durchgeführt. Entsprechende Zahlungen durch den Verwalter erfolgen nur auf der Basis ordnungsgemäßer Rechnungen.

## § 12

### Eigentümerversammlung

- (1) Die Eigentümerversammlung findet mindestens einmal jährlich in Düsseldorf statt. Sie wird durch den 1. Vorsitzenden des Beirates oder dessen Vertreter (den 2. Vorsitzenden oder den Schriftführer) per Rund-E-Mail in deutscher Sprache einberufen. Die Einberufung erfolgt mindestens vier Wochen vor dem avisierten Termin. Sollten die Eigentümer von mehr als 6 Bruchteilseigentumsanteilen innerhalb von zwei Tagen nach Versand der Rund-E-Mail mitteilen, an dem avisierten Termin verhindert zu sein, dann wird der Termin durch eine erneute Rund-E-Mail verlegt. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die E-Mailadresse, die dem Beirat unter dessen bekannt gegebener E-Mailadresse von dem Bruchteilseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
  
- (2) In dringenden Fällen kann aufgrund eines mehrheitlichen Beiratsbeschlusses unter Verzicht auf die Einberufungsfrist eine elektronische Ad-hoc-Eigentümerversammlung stattfinden, die wie folgt abläuft: Der Beirat stellt einen Katalog von zu beantwortenden Fragen auf, die nur mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten sind. Die Syntax dieser Fragen lautet: „Sind Sie als Eigentümer/-in damit einverstanden, dass [...]“? Jeder dieser Fragen ist mit einer Ziffer zu versehen. In der E-Mail ist eine Frist zu nennen, binnen welcher das Stimmrecht ausgeübt werden kann. Diese Frist muss mindestens 48 Stunden betragen. Die Stimmabgabe erfolgt mittels E-Mail an die E-Mailadresse [beirat@fronhof.com](mailto:beirat@fronhof.com) oder – sollte diese aus irgendwelchen Gründen nicht verwendet werden können – eine andere in der Abstimmungsnachricht angegebene E-Mailadresse unter Angabe der jeweiligen Ziffer und der Antwort „Ja“ für Zustimmung oder „Nein“ für Ablehnung.

- (3) Die Eigentümerversammlung ist – auch im Falle der Ad-hoc-Einberufung beschlussfähig, wenn mehr als 50 % der Anteile am Bruchteilseigentum vertreten sind. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, so hat der Beirat eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Beschlüsse der Eigentümerversammlung werden mit einfacher Mehrheit gefasst.
- (4) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Bruchteilseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären. Sämtliche Beschlüsse sind für alle Bruchteilseigentümer verbindlich.
- (5) Bei Abstimmungen, die nur die Miteigentümer der Tiefgaragenstellplätze betreffen, sind nur diese stimmberechtigt.
- (6) Die Eigentümerversammlung wählt mittels einer Abstimmung nach Miteigentumsanteilen die Beiratsmitglieder in der Reihenfolge 1. Vorsitzender, stellvertretender Vorsitzender, Schriftführer, Mitglied des Beirates. Per Akklamation ist ein Wahlleiter zu bestimmen. Der Wahlleiter nimmt öffentlich oder vorher ihm zur Kenntnis gebrachte Vorschläge aus der Mitte der Miteigentümer für die entsprechenden Funktionen an und gibt diese mündlich bekannt. Die Abstimmung erfolgt in geheimer Wahl. Die Stimmen sind dem Wahlleiter zu übergeben. Wer am meisten gültige Stimmen auf sich vereint (jeder Miteigentumsanteil hat nur eine Stimme, sich widersprechende Stimmabgaben etwa durch Eheleute sind ungültig), ist gewählt. Nimmt der Gewählte das Amt nicht an, ist derjenige gewählt, der am zweitmeisten Stimmen auf sich vereinigen konnte usw.
- (7) Kann kein neuer Beirat gewählt werden, bleibt der bestehende Beirat im Amt, es sei denn, die bisherigen Beiratsmitglieder erklären, dass sie für das Amt nicht mehr zur Verfügung stehen. In diesem Fall gehen sämtliche Befugnisse des Beirates kommissarisch auf den Verwalter über bis ein neuer Beirat gewählt ist, der bereit ist, die Geschäfte zu übernehmen.
- (8) Der Wahlleiter kann auch fragen, ob per Akklamation gewählt werden soll. Sollte es keine gültige Gegenstimme gegen diesen Vorschlag geben, können die Mitglieder des Beirates per Akklamation gewählt werden. In diesem Falle müssen mindestens 2/3 der anwesenden Miteigentümer die Wahl des Beirates

durch Unterschrift auf dem durch den Wahlleiter schriftlich niedergelegten Wahlergebnis bestätigen. Erfolgt dies nicht, muss die Wahl wiederholt werden.

- (9) Diese Gemeinschaftsordnung kann mit einer 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen auf der Basis einer Tagesordnung, die mit der Einberufung der Eigentümerversammlung versandt wurde und die den Text der vorgeschlagenen Änderung beinhaltet, geändert werden. Die Änderungen sind anschließend allen Miteigentümern und dem Verwalter per Rund-E-Mail bekannt zu geben. Die Änderungen sind jeweils in einer konsolidierten Fassung unter Angabe des Standes mit Datum aufzunehmen und per Rund-E-Mail an die Miteigentümer und den Verwalter zu versenden.
- (10) Jeder Miteigentümer hat die Pflicht, dem Beirat und dem Verwalter eine gültige E-Mailadresse bekannt zu geben, unter der er E-Mails tatsächlich empfangen kann. Jeder Miteigentümer hat die Pflicht, die dorthin versandten E-Mails regelmäßig (mindestens innerhalb von 30 Stunden) zur Kenntnis zu nehmen. Bei längerer Abwesenheit oder Verhinderung kann seitens des Abwesenden/Verhinderten mittels E-Mail an den Beirat ein anderer Miteigentümer benannt werden, dem entsprechende E-Mails zuzuleiten sind und der die Rechte des betroffenen Miteigentümers für einen in dieser E-Mail anzugebenden Zeitraum wahrnimmt. Die Möglichkeit einer Bevollmächtigung anderer Miteigentümer durch Anzeige gegenüber dem Beirat in Textform per E-Mail besteht auch für die Vertretung eines Miteigentümers bei der Eigentümerversammlung und den dortigen Abstimmungen/Wahlen.
- (11) Als Beirat gewählt werden kann auch, wer als Berechtigter einer Auflassungsvormerkung zwar noch nicht Eigentümer ist aber den Besitz an dem erworbenen Objekt, zu dem das Bruchteilseigentum gehört, bereits ergriffen hat. Derartige Anwartschaftsberechtigte können auch für den bisherigen Miteigentümer abstimmen und wählen, wenn der bisherige Miteigentümer keine entgegenstehenden Erklärungen bei der Wahl/Abstimmung abgibt.
- (12) Die Eigentümerversammlung kann den Bruchteilseigentümern zur Schaffung einer angemessenen Ansparrücklage Nachschußpflichten in Höhe von EUR 2.500,00 p.a. auferlegen, die seitens des Verwalters bzw. der durch den Verwalter beauftragten Rechtsanwälte beigeschrieben werden können.

### § 13

#### Verwalter

Zum ersten Verwalter ist die *Gruva Hausverwaltung GmbH* bestellt, die Bestellung gilt bis zum [31.03.2010]. Die Aufgaben des Verwalters werden in einem Verwaltervertrag niedergelegt, der von einem Vertreter des Beirates auf Beschluss der Eigentümerversammlung unterzeichnet wird. Die Eigentümerversammlung kann ein Handeln eines Beiratsmitglieds oder eines Dritten jederzeit durch einfachen Mehrheitsbeschluss genehmigen.

Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Miteigentümer jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Verwalter oder die von ihm beauftragten Personen ihren vertraglichen und/oder gesetzlichen Pflichten nicht oder nicht in vollem Umfang oder in schlechter Art und Weise nachkommen oder etwa Unregelmäßigkeiten in der Buchführung/Rechnungslegung/Verwaltung von Mitteln der Eigentümer festzustellen sind.

### § 13

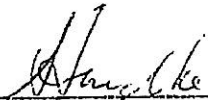
#### Salvatorische Klausel

Sollte eine der Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der Bestimmungen im Übrigen nicht berührt. Im Falle der Ungültigkeit ist die ungültige Bestimmung seitens der Miteigentümer durch eine Regelung zu ersetzen, die unter Berücksichtigung des Inhalts und der übrigen gültigen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gleiche gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Lücke enthalten sollte.

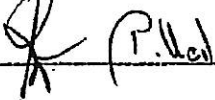
### § 14

#### Schlussbestimmungen

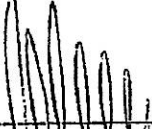
Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Gemeinschaftsordnung und/oder den hierin geregelten Rechtsverhältnissen und/oder aus der Bruchteilseigentümergeinschaft und/oder bezüglich der Bruchteilseigentümergeinschaft zwischen Miteigentümern ergeben, sollen durch ein Schiedsgericht entschieden werden, das aus dem 1. Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden und dem Schriftführer

  
\_\_\_\_\_

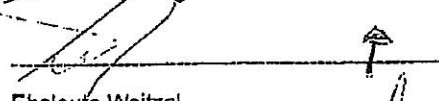
Eheleute Standke

  
\_\_\_\_\_

Eheleute Keil

  
\_\_\_\_\_

Frau Schilbach

  
\_\_\_\_\_

Eheleute Weitzel

  
\_\_\_\_\_

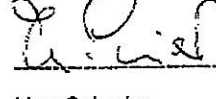
Tobias Munk

  
\_\_\_\_\_

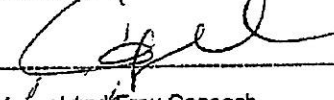
Herr Peter Martin

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

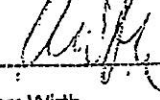
Frau Artyukova

  
\_\_\_\_\_

Herr Schreier

  
\_\_\_\_\_

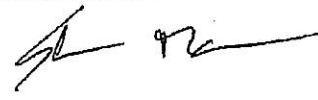
Herr Vaappel und Frau Gagesch

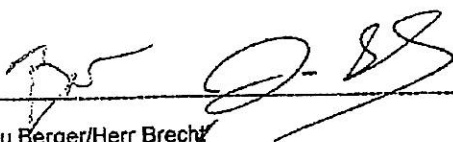
  
\_\_\_\_\_

Herr Wirth

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Eheleute Marzen

  
\_\_\_\_\_

  
Frau Berger/Herr Brecht

\_\_\_\_\_  
Herr Dr. Lippe

\_\_\_\_\_  
Eveline Thurner

Anlage 4

# EINGANG

31. Aug. 2011

Sparkasse  
Dinslaken-Voerde-Hünxe  
FirmenkundenCenter

Eigentümer:

Firma  
Spaete/Mischketat GbR  
In der Beckuhl 28  
D-46569 Hünxe

WEG Fronhof, Nikolausstraße/Kölner Weg

40589 Düsseldorf  
Verwaltungs-Nr: 606/14/1514/1

Wirtschaftsplan  
vom: 01.01.2011 bis: 31.12.2011

Nikolausstraße 15

| Verwendung                                           | Verteiler             | Gesamte<br>Anteile | Ihre<br>Anteile | Gesamt<br>EURO   | Ihr Anteil<br>EURO |
|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Wartung Heizung                                      | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 1.000,00         | 38,46              |
| Gas Blockheizkraftwerk                               | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 1.500,00         | 57,69              |
| Gartenpflege                                         | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 1.000,00         | 38,46              |
| Allgemeinstrom                                       | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 3.600,00         | 138,46             |
| Vergütung für Stromeinspeisung                       | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | -1.000,00        | -38,46             |
| Winterdienst                                         | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 3.000,00         | 115,38             |
| Hausmeister/Kehren Hof                               | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 5.000,00         | 192,31             |
| Wartungskosten                                       | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 900,00           | 34,62              |
| <b>Summe umlagefähiger Gemeinschaftskosten</b>       |                       |                    |                 | <b>15.000,00</b> | <b>576,92</b>      |
| Garagen-Versicherung                                 | Einheiten TG-Stellplä | 39,00              | 2,00            | 900,00           | 46,15              |
| Garagen-Haftpflicht                                  | Einheiten TG-Stellplä | 39,00              | 2,00            | 100,00           | 5,13               |
| Garagen-Strom                                        | Einheiten TG-Stellplä | 39,00              | 2,00            | 300,00           | 15,38              |
| Garagen-Reinigung                                    | Einheiten TG-Stellplä | 39,00              | 2,00            | 400,00           | 20,51              |
| Garagen-Wartungskosten Lohnanteil                    | Einheiten TG-Stellplä | 39,00              | 2,00            | 100,00           | 5,13               |
| Garagen-Reparaturen                                  | Einheiten TG-Stellplä | 39,00              | 2,00            | 1.000,00         | 51,28              |
| <b>Summe Garagenkosten</b>                           |                       |                    |                 | <b>2.800,00</b>  | <b>143,58</b>      |
| Instandhaltung                                       | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 5.000,00         | 192,31             |
| Heizung-Instandhaltung                               | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 1.000,00         | 38,46              |
| Rechtskosten                                         | Einheiten             | 21,00              | 1,00            | 2.000,00         | 0,00               |
| Allgemeine Verwaltungskosten                         | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 300,00           | 11,54              |
| Verwaltervergütung                                   | Einheiten             | 26,00              | 1,00            | 3.470,04         | 133,46             |
| <b>Summe nicht umlagefähiger Gemeinschaftskosten</b> |                       |                    |                 | <b>11.770,04</b> | <b>375,77</b>      |
| <b>Summe Zuweisung Rücklage(n)</b>                   |                       |                    |                 |                  |                    |
| <b>Direkt zugeordnete Kosten</b>                     |                       |                    |                 |                  |                    |
| <b>Summe direkt zugeordnete Kosten</b>               |                       |                    |                 |                  |                    |
| <b>Summe</b>                                         |                       |                    |                 | <b>29.570,04</b> | <b>1.096,27</b>    |
| <b>Gemeinschaftserträge</b>                          |                       |                    |                 |                  |                    |
| <b>Summe der Erträge</b>                             |                       |                    |                 |                  |                    |
| <b>Gesamt</b>                                        |                       |                    |                 | <b>29.570,04</b> | <b>1.096,27</b>    |
| <b>Endsumme</b>                                      |                       |                    |                 | <b>29.570,04</b> | <b>1.096,27</b>    |

EINGANG

31. Aug. 2011

Eigentümer  
Sparkasse  
Düsseldorf-Vorde-Hünxe  
FirmenkundenCenter

Firma  
Spaete/Mischketat GbR  
In der Beckuhl 28  
D-46569 Hünxe

WEG Fronhof, Nikolausstraße/Kölner Weg

40589 Düsseldorf  
Verwaltungs-Nr: 606/14/1514/1

Wirtschaftsplan  
vom: 01.01.2011 bis: 31.12.2011

Nikolausstraße 15

Die monatliche Zahlung für Hausgeld wurde diesem Ergebnis angepaßt

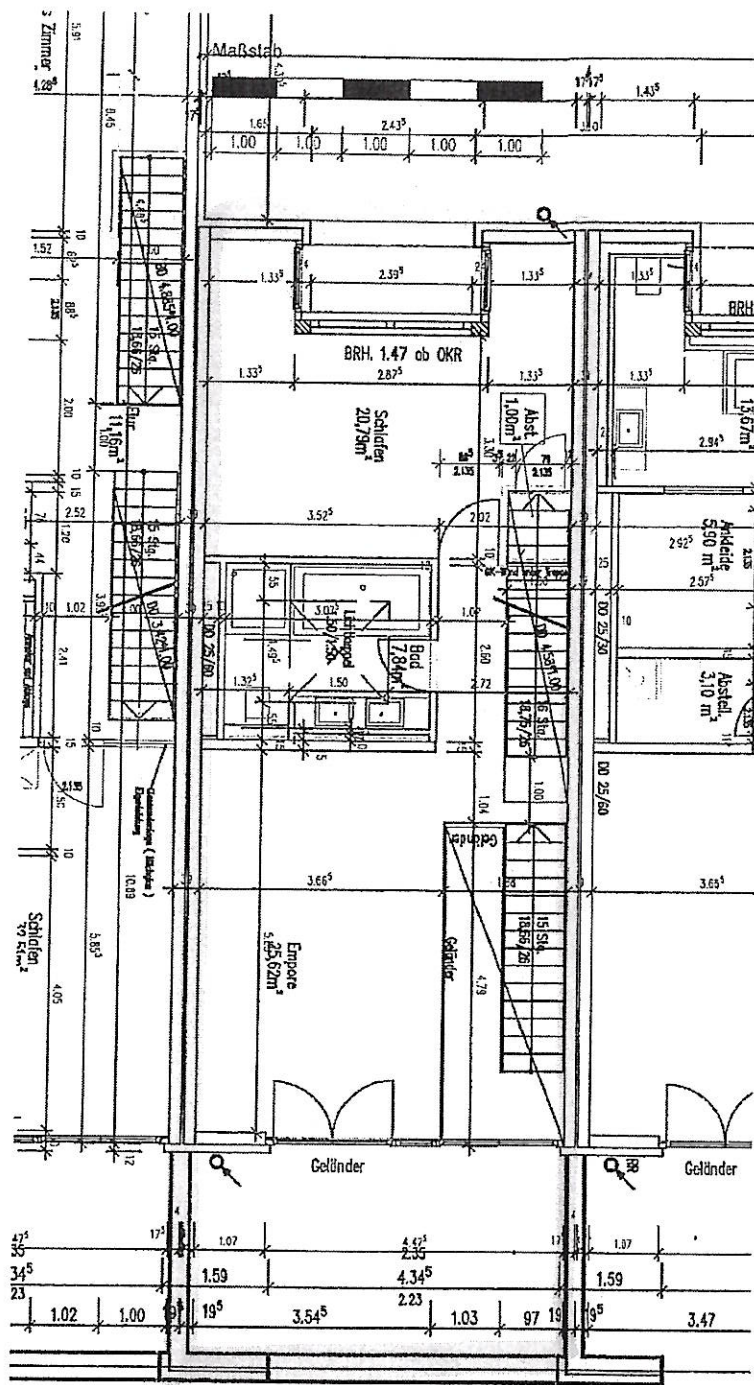
|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Endsumme                              | 1.096,27 |
| kalkulierte neue Jahressumme          | 1.096,27 |
| neues monatliches Hausgeld (gerundet) | 92,00    |

Vorbehaltlich entsprechender Beschlussfassung in der nächststehenden Eigentümerversammlung beträgt Ihre monatliche Zahlung ab dem 01.01.2011

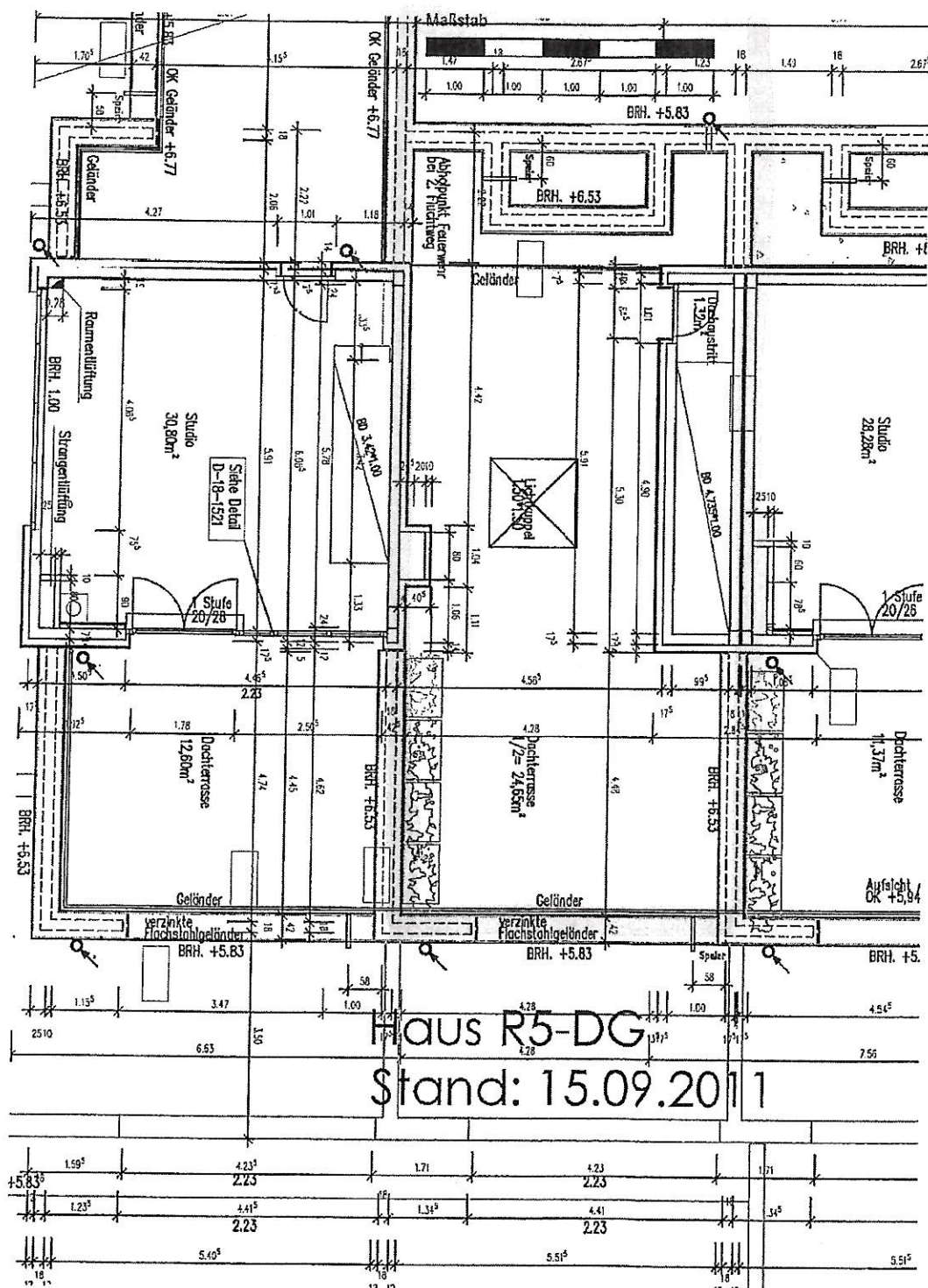
| Vorauszahlung              | bisheriger Betrag | Änderung | neuer Betrag |
|----------------------------|-------------------|----------|--------------|
| Hausgeld                   | 106,00            | -14,00   | 92,00        |
| Monatlicher Zahlungsbetrag | 106,00            | -14,00   | 92,00        |

[illegible]

Haus R5 - EG  
Stand: 15.09.201



Haus R5 - OG  
Stand: 15.09.2011



Anlage 6



Landeshauptstadt

**Düsseldorf**

Der Oberbürgermeister

Bauaufsichtsamt

## Verpflichtungserklärung Nr. 10875 vom 18.07.2006

zur Sicherung der Duldung der Überbauung und der Einheit von Baugrundstücken gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW, von Stellplätzen gemäß § 51 Abs. 3 BauO NRW, der Erschließung gemäß § 5 und § 4 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. der städtischen Abwasser-satzung, von Abstandflächen gemäß § 7 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauO NRW, der Voraussetzung für den Verzicht auf Gebäudeabschlußwände gemäß § 31 Abs. 1 BauO NRW sowie gemeinsamer Bauteile gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW

Es erscheinen Herr Wolfgang Mischketat, geboren am 22.02.1950, und Herr Christian Spaete, geboren am 09.05.1950, als Eigentümer der im Grundbuch von Himmelgeist Blatt 3072 verzeichneten Grundstücke Kölner Weg 17, Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 und Nikolausstraße o.Nr., Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42, 267, 271 und 274.

Die o.g. Grundstücke sollen entsprechend dem Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau vom 15.05.2006 geteilt und bebaut bzw. die vorhandene Bebauung umgebaut werden. Hierdurch werden folgende bauordnungsrechtliche Verstöße hervorgerufen, die durch Eintragung von Baulasten ausgeräumt werden können:

1. Die geplanten bzw. vorhandenen Gebäude erstrecken sich teilweise auf mehr als ein Grundstück. Dies ist gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften des Bauordnungsrechtes zuwiderlaufen.

Im vorliegenden Fall geschieht dies durch sogenannte "Vereinigungsbaulasten" und Sicherung der Duldung der Überbauung (auf Teilfläche 31).

Auch die Baugrundstücke, bei denen zwar kein Verstoß gegen § 4 Abs. 2 BauO NRW vorliegt, sollen so vereinigt werden, wie sie künftig gebildet werden.

2. Die gemäß § 5 und § 4 Abs. 1 BauO NRW erforderliche Erschließung der entstehenden Grundstücke erfolgt nicht unmittelbar von den öffentlichen Verkehrsflächen sondern über die Teilflächen 30 und 31 sowie geringfügig über die Teilfläche 22. Die Inanspruchnahme "fremder" Grundstücke erfordert die Eintragung von Baulasten.

3. Die von den Gebäuden ausgeworfenen Abstandflächen liegen teilweise entgegen § 6 Abs. 2 BauO NRW künftig nicht auf den Baugrundstücken selbst.  
Gemäß § 7 BauO NRW kann der Verstoß gegen § 6 Abs. 2 BauO NW durch die Eintragung von Baulasten ausgeräumt werden.

## Seite 2 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

4. Die künftig grenzständigen bzw. grenznahen (weniger als 2,5 m von der Grenze) Außenwände müßten gemäß § 31 Abs. 1 BauO NRW Gebäudeabschlußwände sein, in der Öffnungen unzulässig sind.  
Gebäudeabschlußwände sind nicht erforderlich, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m zu nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Soweit sich diese Flächen und auch die Abstandflächen auf die interne Erschließungsfläche erstrecken, werden die Verstöße durch Verzicht auf Bebauung auf diesen Flächen ausgeräumt.

5. Bei den Wänden zwischen den Gebäuden auf den Teilflächen 1 und 25, 3 und 4, 3 und 2 sowie 4 und 5 handelt es sich um gemeinsame Gebäudewände. Gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW ist die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere Anlagen zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der Anlagen bestehen bleiben.
6. Die gemäß § 51 BauO NRW erforderlichen Stellplätze für die Bauvorhaben auf den Teilflächen 4 bis 9 und 26 bis 29 werden nicht auf den Grundstücken selbst, sondern in der geplanten Tiefgarage auf den Teilflächen 10 bis 21 nachgewiesen.  
Der Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen als dem Baugrundstück erfordert gemäß § 51 Abs. 3 BauO NRW die Eintragung einer Baulast.

Dies vorausgeschickt, geben die Herren Mischketat und Spaete folgende auf Eintragung einer Baulast gerichtete Verpflichtungserklärung im Sinne des § 83 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung ab:

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 10 bis 21 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit den hierzu südlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 6 (Scheune 1), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.

**Seite 3 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875**

3. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 7 (Scheune 2), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
4. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 8 (Scheune 3), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
5. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 9 (Scheune 4), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
6. Verpflichtung, 2 Stellplätze einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 5 (Jagdhaus 2), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendige Stellplätze zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
7. Verpflichtung, 2 Stellplätze einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 4 (Jagdhaus 1), bestehend aus den Flurstücken 42, 43 und 267 als notwendige Stellplätze zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
8. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 26 (Stall Haus 4), Flurstück 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
9. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 27 (Stall Haus 3), Flurstück 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
10. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 28 (Stall Haus 2), Flurstück 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.

#### folte 4 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875

11. Verpflichtung, 1 Stellplatz einschließlich Zufahrt über die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Tiefgarage dem Bauvorhaben auf der Teilfläche 29 (Stall Haus 1), Flurstück 267 als notwendigen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck zu dulden.
12. Verpflichtung zur Duldung, daß das Bauaufsichtsamt - möglichst unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse - festlegt, welcher Stellplatz welchem Bauvorhaben zugeordnet wird.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Nikolausstraße o.Nr. und Kölner Weg 15/ Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 22 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 267, 271 und 274 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung zur Duldung, daß die im Übersichtsplatz mit "Feuerwehr" gekennzeichnete Fläche als Feuerwehrezufahrt zu den Teilflächen 23, 24 und 25, Flurstücke 267, 271 und 274, angelegt, genutzt und als solche unterhalten wird.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Nikolausstraße o.Nr. und Kölner Weg 15/ Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 23 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 267, 271 und 274 folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 3 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, die Abstandfläche T30 weder zu überbauen, noch das Grundstück in einer Weise zu überbauen, daß erforderliche Abstände oder Abstandflächen in einer unzulässigen Weise auf diese Fläche ausgeworfen werden.

**Julio 5 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875**

1. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 2, Flurstück 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.
4. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 4, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 4 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 3, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.
3. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 5, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 5 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 4, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 6 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

**Julte 6 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875**

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, die Abstandfläche T29 weder zu überbauen, noch das Grundstück in einer Weise zu überbauen, daß erforderliche Abstände oder Abstandflächen in einer unzulässigen Weise auf diese Fläche ausgeworfen werden.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 7 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.
2. Verpflichtung, die Abstandfläche T29 weder zu überbauen, noch das Grundstück in einer Weise zu überbauen, daß erforderliche Abstände oder Abstandflächen in einer unzulässigen Weise auf diese Fläche ausgeworfen werden.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 8 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Wir übernehmen zu Lasten der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21 - Teilflächen 9 -, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42 und 267 folgende Verpflichtungen:

1. Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit der hierzu südlich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Kölner Weg o.Nr., Flurstück 43 wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

### **§ 7 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875**

Verpflichtung, die Abstandfläche T54 - soweit sie nicht bebaut ist - weder zu überbauen, noch das Grundstück in einer Weise zu überbauen, daß erforderliche Abstände oder Abstandflächen in einer unzulässigen Weise auf diese Fläche ausgeworfen werden.

Wir übernehmen zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 267 - Teilflächen 30 und 31 - folgende Verpflichtungen:

1.
  - a) Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen als Zugang und Zufahrt - insbesondere für die Feuerwehr - zu den entstehenden Grundstücken - Teilflächen 1 bis 29, Flurstücke 42, 43, 267, 271 und 274 angelegt, genutzt und als solche unterhalten werden.
  - b) Verpflichtung zur Duldung, daß die Eigentümer der entstehenden Grundstücke - Teilflächen 1 bis 29, Flurstücke 42, 43, 267, 271 und 274 in diesen Teilflächen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen haben, verlegen, betreiben, unterhalten, instandsetzen und ggf. erneuern, unabhängig davon, wer Eigentümer der Leitungen ist. Die Eigentümer können zu den genannten Zwecken Dritte beauftragen.
2. Verpflichtung, diese Flächen von jeglicher sonstiger Bebauung freizuhalten.
3. Verpflichtung zur Duldung, daß sich ein Teil der Tiefgarage auf den Teilflächen 10 bis 21, Flurstücke 42, 43 und 267 zum Teil auf der Teilfläche 31 befindet sowie zur Duldung der in Bezug auf die Sicherheit des Gebäudes zu ergreifenden ordnungsbehördlichen Maßnahmen.

Wir übernehmen zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 267 - Teilfläche 1 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 25 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Wir übernehmen zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 267 - Teilfläche 25 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 1 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

**Blatt 8 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10875**

Wir übernehmen zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 267 - Teilfläche 2 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, daß bei einem etwaigen Abbruch des Gebäudes auf der Teilfläche 3, Flurstücke 42, 43, 267 die im Lageplan grün gekennzeichnete gemeinsame Gebäudewand bestehen bleibt.

Der Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau vom 15.05.2006 ist wesentlicher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.

Uns ist bekannt, daß

- die Baulast unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam wird,
- die Baulast erst in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird, wenn etwaige durch eine im Grundbuch verzeichnete Auflassungsvormerkung Berechtigte ihre Zustimmung zur Baulast erklärt haben,
- die Baulast auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt, und
- die Baulast nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht untergeht und daß dieser Verzicht nur vom Bauaufsichtsamt erklärt werden kann.

gez. Wolfgang Mischketat

gez. Christian Spaete

Vorstehende Unterschriften der Herren Wolfgang Mischketat und Christian Spaete, jeweils ausgewiesen durch Personalausweis, wurden heute eigenhändig vor mir vollzogen.

Düsseldorf, den 18.07.2006  
Im Auftrag

L.S.

gez. Peschken

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Bauaufsichtsamt

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der Urschrift wird amtlich beglaubigt.





Landeshauptstadt

**Düsseldorf**

Der Oberbürgermeister

Baufaufsichtsamt

## Verpflichtungserklärung Nr. 10892 vom 07.08.2006

zur Sicherung der Einheit von Baugrundstücken gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW

Es erscheint, und Herr Christian Spaete, geboren am 09.05.1950, handelnd sowohl in eigenem Namen als auch auf Grund notariell beurkundeter Vollmacht für Herrn Wolfgang Mischketat, geboren am 22.02.1950, diese wiederum in Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf Grund notariell beurkundeter Vollmacht handelnd für die Arenberg-Schleiden GmbH - nachfolgend kurz *Gesellschaft* genannt -. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des im Grundbuch von Himmelgeist Blatt 552 verzeichneten Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43.

Das o.g. Grundstück soll entsprechend dem Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau vom 15.05.2006 geteilt und zusammen mit den Grundstücken Kölner Weg 17, Kölner Weg 15/ Nikolausstraße 15-21 und Nikolausstraße o.Nr., Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstücke 42, 267, 271 und 274 bebaut bzw. die vorhandene Bebauung umgebaut werden.

Dabei erstrecken sich die geplanten bzw. vorhandenen Gebäude teilweise auf mehr als ein Grundstück. Dies ist gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften des Bauordnungsrechtes zuwiderlaufen.

Im vorliegenden Fall geschieht dies durch eine sogenannte "Vereinigungsbaulast".

Auch die Baugrundstücke, bei denen zwar kein Verstoß gegen § 4 Abs. 2 BauO NRW vorliegt, sollen so vereinigt werden, wie sie künftig gebildet werden.

Dies vorausgeschickt, gibt Herr Spaete, handelnd wie angegeben, folgende auf Eintragung einer Baulast gerichtete Verpflichtungserklärung im Sinne des § 83 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung ab:

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilflächen südlich der Teilflächen 10 bis 21 - folgende Verpflichtung:

Seite 2 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10892

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilflächen zusammen mit den Teilflächen 10 bis 21 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 3 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 3 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 4 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 4 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 5 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 5 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 6 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 6 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

**Seite 3 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10892**

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 7 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 7 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 8 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 8 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Ich übernehme zu Lasten des Grundstücks Kölner Weg, Gemarkung Himmelgeist Flur 6 Flurstück 43 - Teilfläche südlich der Teilflächen 9 - folgende Verpflichtung:

Verpflichtung zur Duldung, daß diese Teilfläche zusammen mit den Teilflächen 9 der Grundstücke Kölner Weg 17 und Kölner Weg 15/Nikolausstraße 15-21, Flurstücke 42 und 267 derselben Flur wie *ein* Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um *ein* Grundstück.

Der Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. J. Brandau vom 15.05.2006 ist wesentlicher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.

**Seite 4 zur Verpflichtungserklärung Nr. 10892**

Der Gesellschaft ist bekannt, daß

- die Baulast unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam wird,
- die Baulast erst in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird, wenn etwaige durch eine im Grundbuch verzeichnete Auflassungsvormerkung Berechtigte ihre Zustimmung zur Baulast erklärt haben,
- die Baulast auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt, und
- die Baulast nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht untergeht und daß dieser Verzicht nur vom Bauaufsichtsamt erklärt werden kann.

gez. Christian Spaete

Vorstehende Unterschrift des Herrn Christian Spaete, ausgewiesen durch Personalausweis, wurde heute eigenhändig vor mir vollzogen.

Düsseldorf, den 07.08.2006  
Im Auftrag

L.S.

gez. Peschken

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Bauaufsichtsamt

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der Urschrift wird amtlich beglaubigt.



Düsseldorf, den 07.08.2006  
Im Auftrag  
Houben

# Amtlicher Lageplan 1:250

Anlage [ ] zum Teilungsantrag [X] zur Baulasteintragung

Gemarkung Himmelgeist  
Grundbuchblatt 552

Flur 6

Flurstück 42,43,267,271 und 274  
Fläche [qm]

— ( grüne Linien )

= bereits genehmigte neue Grenzen

— ( rote Linien )

= beantragte neue Grenze

▨ ( graue Schraffur )

= Fläche mit vorhandener Baulast

▨ ( grüne Schraffur )

= Fläche mit geplanter Baulast

⊠ ( rot gekreuzte Gebäude )

= geplanter Abbruch

— ( rot gekreuzte Grenzen )

= künftig fortfallende Grenzen, wenn Vereinigung und Verschmelzung möglich ist.

- A) Neues Grundstück I: Teilfläche  
B) Neues Grundstück II: Teilfläche  
C) Neues Grundstück III: Teilfläche  
D) Neues Grundstück IV: Teilfläche

Wir beabsichtigen und beantragen, die unter A bis- genannten Flurstücke und Teilflächen jeweils zu vereinigen und zu verschmelzen, sobald die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Entsprechende Auflagen der Genehmigungsbehörde erkennen wir schon jetzt an. Wir werden baldmöglichst veranlassen, daß die zu vereinigenden Flurstücke und Teilflächen

1. auf ein Grundbuchblatt übertragen werden und
2. von eingetragenen Lasten freigestellt oder gleichmäßig belastet werden.

Baurecht: B-Plan Nr. ---

|            | Neues Grundstück |
|------------|------------------|
| ca. Fläche |                  |
| GRZ        |                  |
| GFZ        |                  |

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Bauaufsichtsamt

08.08.2006

:k IV

Dieser Plan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärungen  
Nr. 10875 und 10892 vom 18.07. und 07.08.2006.  
Im Auftrag



Houben

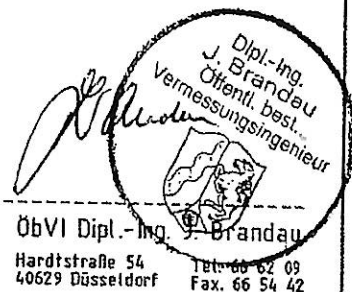
Besonderheiten:

**Wichtig:** Rückfragen, sonstiger Schriftverkehr sowie die Teilungsgenehmigung sind direkt an Herrn Ö.b.V.I. Brandau zu senden.  
Der Gebührenbescheid ist an die Antragsteller (= Kostenträger des Verfahrens) zu senden.

Ortsvergleich am 24.10.2005  
Angefertigt am 15.05.2006

-----  
Antragsteller/-in

-----  
Eigentümer/-in



T48 = (46,50-43,48)3+43,48-37,7x0,8 = 5,43  
Schmalsteilprivileg x0,5 = 2,71 = min. 3,0x  
T49 = (41,83-37,7)x0,8 = 3,30  
Schmalsteilprivileg x0,5 = 1,65 = min. 3,0x  
T50 = (41,83-37,7)x0,8 = 3,30  
T51 = (42,38-37,7)x0,8 = 3,74  
T52 = (42,38-37,7)x0,8 = 3,74  
Schmalsteilprivileg x0,5 = 1,87 = min. 3,0x  
T53 = (43,48-37,7)x0,8 = 4,62  
T54 = (45,15-37,8)x0,8 = 5,88

# Amtlicher La

Anlage [ ] zum Teilungsantrag  
Gemarkung Himmelgeist Flu  
Grundbuchblatt 552

- ( grüne Linien ) = br
- ( rote Linien ) = bi
- ( graue Schraffur ) = Fi
- ( grüne Schraffur ) = F
- ( rot gekreuzte Gebäude ) = g
- ( rot gekreuzte Grenzen ) = k e

- A) Neues Grundstück I: Teilfläche
- B) Neues Grundstück II: Teilfläche
- C) Neues Grundstück III: Teilfläche
- D) Neues Grundstück IV: Teilfläche

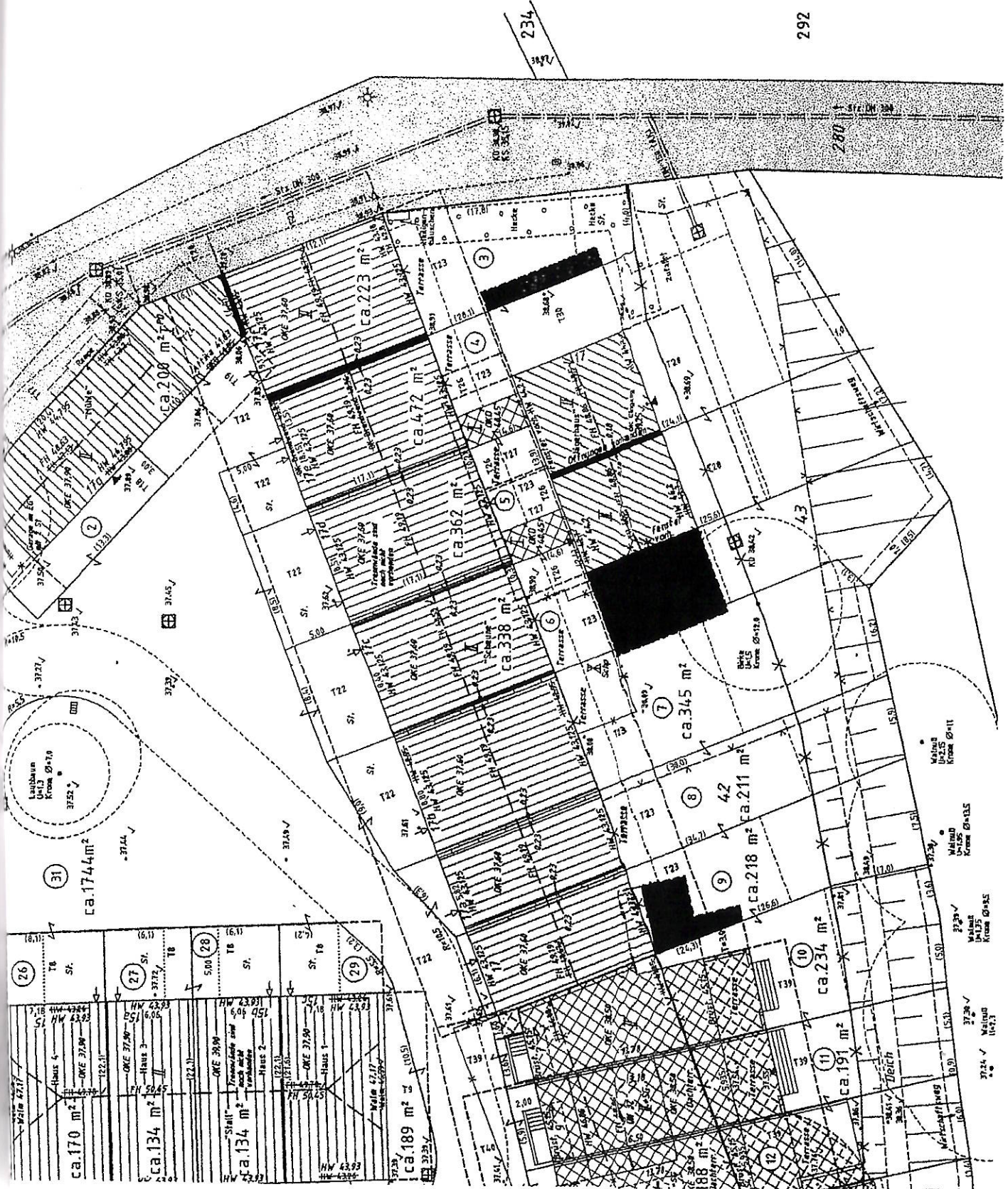
Wir beabsichtigen und beantragen, die unter  
wells zu vereinigen und zu verschmelzen, si  
Entsprechende Auflagen der Genehmigungsbe  
baldmöglichst veranlassen, daß die zu verei  
1. auf ein Grundbuchblatt übertragen wird  
2. von eingetragenen Lasten freigestellt d

Baurecht: B-Plan Nr. ---

Landeshauptst  
Der Oberbürger  
Baumrat

Dieser Plan  
Nm. 10875

ca. Fläche  
GRZ  
GFZ



BT 9/39

285



Haus Mickeln

233

Kölnener Weg

