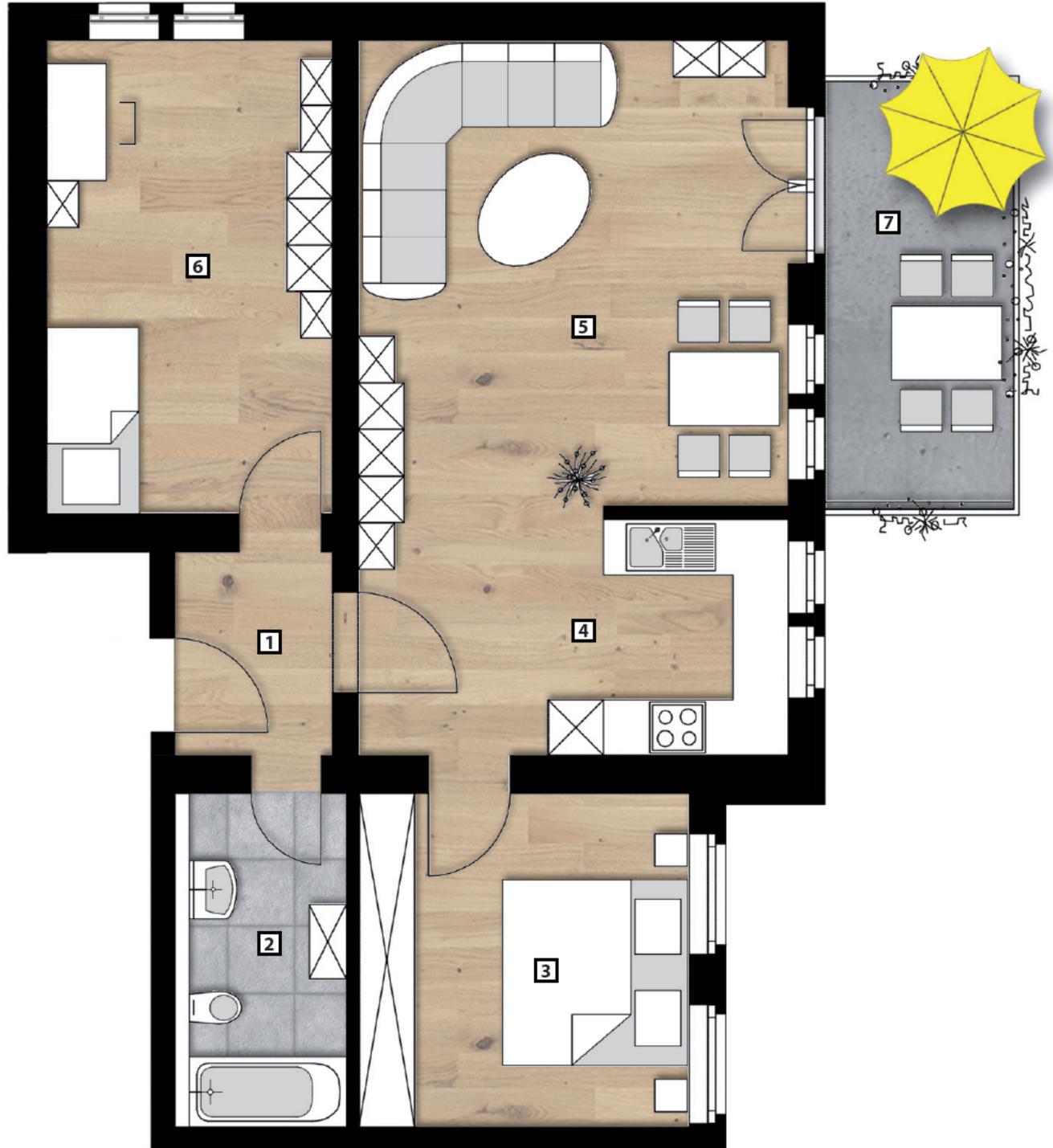


# RAUMAUFTeilUNG

1	Flur	3,74m <sup>2</sup>
2	Bad	6,66m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	12,83m <sup>2</sup>
4	Küche	5,43m <sup>2</sup>
5	Wohnzimmer	30,08m <sup>2</sup>
6	Kinderzimmer	15,76m <sup>2</sup>
7	Balkon (50%)	4,68m <sup>2</sup>

Wohnung 65 | 79,18m<sup>2</sup>



# NETTOGRUNDFLÄCHEN

678 Reitzensteinkaserne Gebäude K

ZEICHNUNG:

2. Obergeschoss Wohnung 65

DATUM: 12.03.2004

ERSTELLER:

GESCH	BEZEICHNUNG	FUNKTION	BER	FAKTOR	ANZ	RECHENANSATZ	HNF (m2)	NNF (m2)	FF (m2)	VF (m2)	LGF (m2)
	Bad		a	1.000	1	3.590+1.855	6.660	0.000	0.000	0.000	0.000
	Balkon		a	0.500	1	4.592+2.040	4.684	0.000	0.000	0.000	0.000
	Flur		a	1.000	1	2.185+1.710	3.736	0.000	0.000	0.000	0.000
	Kind		a	1.000	1	5.085+3.100	15.764	0.000	0.000	0.000	0.000
	Kochen		a	1.000	1	1.935+2.000	5.430	0.000	0.000	0.000	0.000
	Schlafen		a	1.000	1	3.590+3.575	12.834	0.000	0.000	0.000	0.000
	Wohnen/Essen		a	1.000	1	4.660+5.005	30.079	0.000	0.000	0.000	0.000
						GESCHOSS: NGF = 79.187	79.187	0.000	0.000	0.000	0.000
						GESAMT: NGF = 79.187	79.187	0.000	0.000	0.000	0.000

LEGENDE: HNF = Hauptnutzfläche  
 NNF = Nebennutzfläche  
 FF = Funktionsfläche  
 VF = Verkehrsfläche  
 LGF = Luftgrundfläche, nicht zu NGF gehörig

Grundkonzept Hausverwaltungen GmbH - Glockenspitz 247 - 47809 Krefeld

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG  
z. Hd. Frau Quarta  
Lingsforter Straße 21  
47638 Straelen

**Zahlungen bitte nur auf:**  
8486 WEG Friedenstr.84-86f  
DE73 3205 0000 0000 1832 28  
Sparkasse Krefeld  
BIC SPKRDE33XXX

**Rechnung Nr. A.8486.2023.000075**

Jahresabrechnung 12.07.2024 - Seite 1  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

**1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben**

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
<b>1) A: Einnahmen</b>					
Erstattung Gerichtskosten	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	-23.372,48	-339,21
Erstattung Schäden Gesa...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	-1.916,74	-24,26
			Zwischensumme:	-25.289,22	-363,47
<b>2) Betriebskosten</b>					
Pflege Bäume mit Haus L	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	1.372,07	17,37
Haftpflichtversicherungen ...	Wohnfläche m²	6.478,330	79,180	488,38	5,97
Wohngebäudevers. mit H...	Wohnfläche m²	6.478,330	79,180	25.557,73	312,37
Regenwasser	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	5.251,16	76,21
Strom Außenbleuchtung 2...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	2.344,04	34,02
Wartungskosten Dosieranl...	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	4.814,20	69,87
Reinigung Dachrinnen A-K	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	2.487,70	36,10
Hausmeisterkosten	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	15.302,52	222,08
Hausreinigung	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	22.965,32	333,30
Anlagenaußenpflege/Wint...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	28.191,50	409,12
Straßenreinig. Winterdiens...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	1.275,15	16,14
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	10.408,80	151,06
Müll Gewerbebetreibende	Festbetrag Euro 4	305,000	0,000	305,00	0,00
			Zwischensumme:	120.763,57	1.683,61
<b>3) Kosten Haus A</b>					
Instandhaltung Haus A				142,80	0,00
Strom Haus A 20069407				335,90	0,00
Heizkosten/Wasser/Abwa...				10.755,22	0,00
CO² Anteil Eigentümer Blo...				399,38	0,00
			Zwischensumme:	11.633,30	0,00
<b>4) Kosten Haus B</b>					
Strom Haus B 20069410				306,54	0,00

Jahresabrechnung 12.07.2024 - Seite 2  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Heizkosten/Wasser/Abwa...				24.675,28	0,00
CO <sup>2</sup> Anteil Eigentümer Blo...				616,72	0,00
			Zwischensumme:	25.598,54	0,00
<b>5) Kosten Haus C</b>					
Instandhaltung Haus C				481,12	0,00
Strom Haus C 20069412				501,23	0,00
Heizkosten/Wasser/Abwa...				14.669,18	0,00
CO <sup>2</sup> Anteil Eigentümer Blo...				515,55	0,00
			Zwischensumme:	16.167,08	0,00
<b>6) Kosten Haus D</b>					
Instandhaltung Haus D				325,33	0,00
Strom Haus D 20069413				507,82	0,00
Strom Aufzug Haus D 200...				604,82	0,00
Aufzugsbetriebskosten Ha...				3.084,01	0,00
Heizkosten/Wasser/Abwa...				17.724,55	0,00
CO <sup>2</sup> Anteil Eigentümer Blo...				641,56	0,00
			Zwischensumme:	22.888,09	0,00
<b>7) Kosten Haus K</b>					
Instandhaltung Haus K	Miteigentumsanteil	138.302,000	7.918,000	1.116,21	63,90
Strom Haus K links 20069...	Miteigentumsanteil	138.302,000	7.918,000	346,99	19,87
Strom Haus K rechts 2006...	Miteigentumsanteil	138.302,000	7.918,000	262,76	15,04
Heizkosten/Wasser/Abwa...	Heizkostenabrechn...			18.983,59	2.221,20
CO <sup>2</sup> Anteil Eigentümer Blo...	CO <sup>2</sup> Kosten Heizun...			417,44	41,29
			Zwischensumme:	21.126,99	2.361,30
<b>8) Kosten Tiefgarage</b>					
Instandhaltung Tiefgarage				2.093,63	0,00
Verwaltergebühren Tiefgar...				1.599,36	0,00
Strom Tiefgarage 20069411				359,36	0,00
Wartungskosten Tiefgarage				132,88	0,00
			Zwischensumme:	4.185,23	0,00
<b>9) Kosten mit Haus L</b>					
Kontoführungsgebühr	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	595,75	7,54
Anwaltskosten	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	4.183,04	52,94
Kosten Eigentümersversam...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	1.407,57	17,81
Kosten Eignerwechsel	Festbetrag Euro 2 f...			1.285,20	0,00
Schäden Versicherung Ge...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	2.256,25	28,56
Strom Besucherwohnung ...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	184,87	2,34

Jahresabrechnung

12.07.2024 - Seite 3

**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		9.912,68	109,19
<b>10) Kosten ohne Haus L</b>					
Ifd. Kosten Beweissicheru...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	15.540,81	225,53
Gutachterkosten Sanierun...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	2.023,00	29,36
Beiratsvergütung	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	900,00	13,06
Kosten Balkone Sonderei...	Festbetrag Euro 3	20.982,000	0,000	-20.982,00	0,00
Instandhaltung Häuser A - K	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	208,25	3,02
Kosten Schließanlage	Festbetrag Euro 6	89,250	0,000	71,40	0,00
Sonstige Verwaltungskost...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	501,37	7,28
Verwaltergebühren Wohn...	Einheiten	74,000	1,000	25.009,04	337,96
Nichteilnahme Lastschrift	Euro Nichteilnahm...			178,50	0,00
Haftpflicht Beirat	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	214,20	3,11
Rauchmelder Sondereige...	Festbetrag Euro 4	305,000	0,000	72,82	0,00
		Zwischensumme:		23.737,39	619,32
<b>11) Sonstige Kosten</b>					
WEG / Stiller II	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	737,56	10,70
Beschlußanfechtung Stille...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	2.377,24	34,50
Kosten Balkonarbeiten So...	Festbetrag Euro 3	20.982,000	0,000	20.982,00	0,00
Schäden Versicherung Ha...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	583,92	7,39
Arbeiten Sondereigentum	Festbetrag Euro 6	89,250	0,000	89,25	0,00
		Zwischensumme:		24.769,97	52,59
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				255.493,62	4.462,54

**2. Vereinbarte Vorschüsse zur Kostentragung lt. Wirtschaftsplan**

Konto	Gefordert:	Gesamt
Hausgeld		
01.01.2023 Sollstellung 01.23		478,21
01.02.2023 Sollstellung 02.23		478,21
01.03.2023 Sollstellung 03.23		478,21
01.04.2023 Sollstellung 04.23		478,21
01.05.2023 Sollstellung 05.23		478,21
01.06.2023 Sollstellung 06.23		478,21
01.07.2023 Sollstellung 07.23		478,21
01.08.2023 Sollstellung 08.23		478,21
01.09.2023 Sollstellung 09.23		492,05
01.10.2023 Sollstellung 10.23		492,05
01.11.2023 Sollstellung 11.23		492,05
01.12.2023 Sollstellung 12.23		492,05
		5.793,88

Jahresabrechnung 12.07.2024 - Seite 4  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
 8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Gefordert:	Gesamt
<b>Gesamt</b>		<b>5.793,88</b>

**3. Ihre Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen**

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Rücklagenzahlungen Gesamtanlage			
Geforderte Beträge:	0,00		
	0,00	0,00	0,00
Rücklagenzahlungen Haus A			
Geforderte Beträge:	0,00		
	0,00	0,00	0,00
Rücklagenzahlungen Haus B			
Geforderte Beträge:	0,00		
	0,00	0,00	0,00
Rücklagenzahlungen Haus C			
Geforderte Beträge:	0,00		
	0,00	0,00	0,00
Rücklagenzahlungen Haus D			
Geforderte Beträge:	0,00		
	0,00	0,00	0,00
Rücklagenzahlungen Haus K			
Geforderte Beträge:	801,48		
01.01.2023 Lastschrift 01.23		66,79	
01.02.2023 Lastschrift 02.23		66,79	
01.03.2023 Lastschrift 03.23		66,79	
01.04.2023 Lastschrift 04.23		66,79	
01.05.2023 Lastschrift 05.23		66,79	
01.06.2023 Lastschrift 06.23		66,79	
01.07.2023 Lastschrift 07.23		66,79	
01.08.2023 Lastschrift 08.23		66,79	
01.09.2023 Lastschrift 09.23		66,79	
01.10.2023 Lastschrift 10.23		66,79	
01.11.2023 Lastschrift 11.23		66,79	
01.12.2023 Lastschrift 12.23		66,79	
	801,48	801,48	0,00
Rücklagenzahlungen Tiefgarage			
Geforderte Beträge:	0,00		
	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>801,48</b>	<b>801,48</b>	<b>0,00</b>

**4. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten**

Konto	Saldo:	Gesamt
<b>Gesamt</b>		<b>0,00</b>

Jahresabrechnung 12.07.2024 - Seite 5  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

**5. Ergebnis der Einzelabrechnung**

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	4.462,54
abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert	-5.793,88

---

Abrechnungsspitze Anpassung Vorschüsse (Guthaben)	1.331,34
---	----------

---

<b>Ihr Abrechnungsergebnis Anpassung Vorschüsse (Guthaben)</b>	<b>1.331,34</b>
--	-----------------

Saldo Vorschüsse zu Erhaltungsrücklagen gesamt	0,00
Konto ausgeglichen per 31.12.2023	0,00

---

<b>Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Anp. Vorschüsse (Guthaben)</b>	<b>1.331,34</b>
---	-----------------

**6. Abrechnungsrelevante Gesamtwerte**

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben	255.493,62
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen (ohne Vorschüsse)	0,00

---

<b>Summe einzelabrechnungsrelevanter Bewirtschaftungskosten</b>	<b>255.493,62</b>
---	-------------------

Gesamte abrechnungsrelevante Vorschüsse gefordert lt. Wirtschaftsplan	-367.263,32
Gesamtausgaben aus direkt zugeordneten Posten	455,76
Nachzahlungen aus der aktuellen Jahresabrechnung	981,68
Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung	-112.296,11
Abrechnungsrest	0,49

**7. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen**

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.) *
<b>Beweisverfahren Sonderumlage</b>					
Anfangsbestand	12.669,29	0,00	0,00	12.669,29	183,87
(Soll Anfangsbestand)	12.669,29	0,00	0,00	12.669,29	183,87)
Zugang Sonderumlage Beweisverfahren		0,00	0,00		0,00
(Soll Zugang Sonderumlage Beweisverfahren)		0,00	0,00		0,00)
Abgang Sonderumlage Beweisverfahren		0,00	0,00		0,00
(Soll Abgang Sonderumlage Beweisverfahren)		0,00	0,00		0,00)

---

Summe Beweisverfahren Sonderu...	12.669,29	0,00	0,00	12.669,29	183,87
(Soll Summe Beweisverfahren Son...	12.669,29	0,00	0,00	12.669,29	183,87)

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
<b>Beweisverfahren Vergleichszahl...</b>					
Anfangsbestand	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00 <sup>2</sup>
(Soll Anfangsbestand)	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00) <sup>2</sup>
Zugang Vergleich TB		1.100.000,00	0,00	1.100.000,00	0,00 <sup>2</sup>
(Soll Zugang Vergleich TB)		1.200.000,00	0,00	1.200.000,00	0,00) <sup>2</sup>
Abgang Vergleichsrücklage TB		0,00	0,00	0,00	0,00 <sup>*</sup>
(Soll Abgang Vergleichsrücklage TB)		0,00	0,00	0,00	0,00) <sup>*</sup>

Jahresabrechnung 12.07.2024 - Seite 6  
8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Beweisverfahren Vergleichszahl...	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Zinszugang Vergleichzahlung TB		4.228,59	0,00		61,37
<i>(Soll Zinszugang Vergleichzahlung TB)</i>		4.228,59	0,00		61,37
Zinsabschlag Vergleichzahlungen TB		0,00	1.057,14		-15,34
<i>(Soll Zinsabschlag Vergleichzahlungen TB)</i>		0,00	1.057,14		-15,34
Solidaritätszuschlag VergleichszahlungTB		0,00	58,12		-0,84
<i>(Soll Solidaritätszuschlag VergleichszahlungTB)</i>		0,00	58,12		-0,84
<b>Summe Beweisverfahren Vergleich...</b>	<b>200.000,00</b>	<b>1.104.228,59</b>	<b>1.115,26</b>	<b>1.303.113,33</b>	<b>45,19</b>
<i>(Soll Summe Beweisverfahren Ver...</i>	<i>200.000,00</i>	<i>1.204.228,59</i>	<i>1.115,26</i>	<i>1.403.113,33</i>	<i>45,19</i>

Bruttozinserträge	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Anfangsbestand	0,00	0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Anfangsbestand)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
<b>Summe Bruttozinserträge</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>(Soll Summe Bruttozinserträge)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

Rücklage Haus A	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.) <sup>2</sup>
Anfangsbestand	47.519,87	0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Anfangsbestand)</i>	<i>48.272,71</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zugang IR Haus A		6.616,08	0,00		0,00
<i>(Soll Zugang IR Haus A)</i>		<i>6.000,12</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinszugang Haus A		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinszugang Haus A)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinsabgang Haus A		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinsabgang Haus A)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Abgang IR Haus A		0,00	2.618,00		0,00
<i>(Soll Abgang IR Haus A)</i>		<i>0,00</i>	<i>2.618,00</i>		<i>0,00</i>
<b>Summe Rücklage Haus A</b>	<b>47.519,87</b>	<b>6.616,08</b>	<b>2.618,00</b>	<b>51.517,95</b>	<b>0,00</b>
<i>(Soll Summe Rücklage Haus A)</i>	<i>48.272,71</i>	<i>6.000,12</i>	<i>2.618,00</i>	<i>51.654,83</i>	<i>0,00</i>

Rücklage Haus B	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.) <sup>2</sup>
Anfangsbestand	90.990,43	0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Anfangsbestand)</i>	<i>91.055,75</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zugang IR Haus B		10.065,52	0,00		0,00
<i>(Soll Zugang IR Haus B)</i>		<i>10.000,20</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinsgang IR Haus B		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinsgang IR Haus B)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinsabgang IR Haus B		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinsabgang IR Haus B)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Abgang IR Haus B		0,00	16.898,00		0,00
<i>(Soll Abgang IR Haus B)</i>		<i>0,00</i>	<i>16.898,00</i>		<i>0,00</i>

Jahresabrechnung

12.07.2024 - Seite 7

8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Summe Rücklage Haus B	90.990,43	10.065,52	16.898,00	84.157,95	0,00
<i>(Soll Summe Rücklage Haus B</i>	<i>91.055,75</i>	<i>10.000,20</i>	<i>16.898,00</i>	<i>84.157,95</i>	<i>0,00</i>
<b>Rücklage Haus C</b>	<b>Anfangsstand</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Endstand</b>	<b>Ihr Anteil (rechn.)<sup>2</sup></b>
Anfangsbestand	68.520,79	0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Anfangsbestand</i>	<i>68.520,79</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zugang IR Haus C		7.999,68	0,00		0,00
<i>(Soll Zugang IR Haus C</i>		<i>7.999,68</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinsabgang IR Haus C		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinsabgang IR Haus C</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinsabzugang IR Haus C		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinsabzugang IR Haus C</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Abgang IR Haus C		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Abgang IR Haus C</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Summe Rücklage Haus C	68.520,79	7.999,68	0,00	76.520,47	0,00
<i>(Soll Summe Rücklage Haus C</i>	<i>68.520,79</i>	<i>7.999,68</i>	<i>0,00</i>	<i>76.520,47</i>	<i>0,00</i>
<b>Rücklage Haus D</b>	<b>Anfangsstand</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Endstand</b>	<b>Ihr Anteil (rechn.)<sup>2</sup></b>
Anfangsbestand	108.117,55	0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Anfangsbestand</i>	<i>108.117,55</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zugang IR Haus D		13.999,80	0,00		0,00
<i>(Soll Zugang IR Haus D</i>		<i>13.999,80</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinszugang IR Haus D		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinszugang IR Haus D</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinsabgang IR Haus D		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinsabgang IR Haus D</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Abgang IR Haus D		0,00	18.184,08		0,00
<i>(Soll Abgang IR Haus D</i>		<i>0,00</i>	<i>18.184,08</i>		<i>0,00</i>
Summe Rücklage Haus D	108.117,55	13.999,80	18.184,08	103.933,27	0,00
<i>(Soll Summe Rücklage Haus D</i>	<i>108.117,55</i>	<i>13.999,80</i>	<i>18.184,08</i>	<i>103.933,27</i>	<i>0,00</i>
<b>Rücklage Haus K</b>	<b>Anfangsstand</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Endstand</b>	<b>Ihr Anteil (rechn.)<sup>1</sup></b>
Anfangsbestand	123.764,01	0,00	0,00		7.085,68
<i>(Soll Anfangsbestand</i>	<i>123.967,56</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>7.097,33</i>
Zugang IR Haus K		14.150,70	0,00		810,15
<i>(Soll Zugang IR Haus K</i>		<i>14.000,04</i>	<i>0,00</i>		<i>801,52</i>
Zinszugang IR Haus K		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinszugang IR Haus K</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Zinsabgang IR Haus K		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinsabgang IR Haus K</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Abgang IR Haus K		0,00	11.424,00		-654,04
<i>(Soll Abgang IR Haus K</i>		<i>0,00</i>	<i>11.424,00</i>		<i>-654,04</i>

Jahresabrechnung 12.07.2024 - Seite 8  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Summe Rücklage Haus K	123.764,01	14.150,70	11.424,00	126.490,71	7.241,79
<i>(Soll Summe Rücklage Haus K)</i>	<i>123.967,56</i>	<i>14.000,04</i>	<i>11.424,00</i>	<i>126.543,60</i>	<i>7.244,81)</i>

Rücklage Tiefgarage	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.) <sup>2</sup>
Anfangsbestand	23.116,65	0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Anfangsbestand)</i>	<i>23.137,49</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00)</i>
Zugang IR Tiefgarage		2.005,85	0,00		0,00
<i>(Soll Zugang IR Tiefgarage)</i>		<i>2.000,64</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00)</i>
Zinszugang IR Tiefgarage		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinszugang IR Tiefgarage)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00)</i>
Zinsabgang IR Tiefgarage		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zinsabgang IR Tiefgarage)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00)</i>
Abgang IR Tiefgarage		0,00	3.717,15		0,00
<i>(Soll Abgang IR Tiefgarage)</i>		<i>0,00</i>	<i>3.717,15</i>		<i>0,00)</i>

Summe Rücklage Tiefgarage	23.116,65	2.005,85	3.717,15	21.405,35	0,00
<i>(Soll Summe Rücklage Tiefgarage)</i>	<i>23.137,49</i>	<i>2.000,64</i>	<i>3.717,15</i>	<i>21.420,98</i>	<i>0,00)</i>

Rücklagen Gesamt ohne Haus L	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.) <sup>1</sup>
Anfangsbestand	3.836,99	0,00	0,00		55,68
<i>(Soll Anfangsbestand)</i>	<i>3.836,99</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>55,68)</i>
Zugang IR Gesamt ohne Haus L		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Zugang IR Gesamt ohne Haus L)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00)</i>
Zinszugang IR Gesamt ohne Haus L		2.223,09	0,00		32,26
<i>(Soll Zinszugang IR Gesamt ohne Haus L)</i>		<i>2.223,09</i>	<i>0,00</i>		<i>32,26)</i>
Zinsabschlag Gesamt ohne Haus L		0,00	555,78		-8,07
<i>(Soll Zinsabschlag Gesamt ohne Haus L)</i>		<i>0,00</i>	<i>555,78</i>		<i>-8,07)</i>
Abgang IR Gesamt ohne Haus L		0,00	0,00		0,00
<i>(Soll Abgang IR Gesamt ohne Haus L)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00)</i>
Solidaritätszuschlag Gesamt ohne Haus L		0,00	30,54		-0,44
<i>(Soll Solidaritätszuschlag Gesamt ohne Haus L)</i>		<i>0,00</i>	<i>30,54</i>		<i>-0,44)</i>
Sonstiger Zugang Gesamt ohne Haus L		225,22	0,00		3,27
<i>(Soll Sonstiger Zugang Gesamt ohne Haus L)</i>		<i>225,22</i>	<i>0,00</i>		<i>3,27)</i>

Summe Rücklagen Gesamt ohne ...	3.836,99	2.448,31	586,32	5.698,98	82,70
<i>(Soll Summe Rücklagen Gesamt o...</i>	<i>3.836,99</i>	<i>2.448,31</i>	<i>586,32</i>	<i>5.698,98</i>	<i>82,70)</i>

Summe Erhaltungsrücklage gesamt	678.535,58	1.161.514,53	54.542,81	1.785.507,30	7.553,55
<i>(Soll Summe Erhaltungsrückl. ges...</i>	<i>679.578,13</i>	<i>1.260.677,38</i>	<i>54.542,81</i>	<i>1.885.712,70</i>	<i>7.556,57)</i>

Der rechnerische Anteil ergibt sich durch Anwendung des jeweiligen Verteilungsschlüssels auf den Gesamtbetrag. Folgende Verteilungsschlüssel wurden verwendet:

Nr.	Verteilung	Gesamt	Ihr Anteil
*	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000
2		0,000	0,000

**Jahresabrechnung** 12.07.2024 - Seite 9  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
 8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

**8. Offene Eigentümersalden aus Vorschüssen zu den Erhaltungsrüchl.**

Rücklage Haus A	Eigentümer	Saldo
6001-	████████████████████	-136,88

Gesamt Rücklage Haus A -136,88

**Rücklage Haus B**  
keine offenen Salden vorhanden

**Rücklage Haus C**  
keine offenen Salden vorhanden

**Rücklage Haus D**  
keine offenen Salden vorhanden

Rücklage Haus K	Eigen	Saldo
59102	████████████████████	-43,37
61001	████████████████████	-9,52

Gesamt Rücklage Haus K -52,89

Rücklage Tiefgarage	Eigentümer	Saldo
80401-	████████████████████	-15,63

Gesamt Rücklage Tiefgarage -15,63

**Rücklagen Gesamt ohne Haus L**  
keine offenen Salden vorhanden

**9. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen**

Konto	Anfangsstand	Zu/Abgang	Endstand
1201-8486 Giro 183228 Sparkasse	379.870,06	-359.247,69	20.622,37
1210-8486 TG 63385959 Sparkasse	252.477,98	311.636,77	564.114,75
1211-8486 Vergleichskonto 1064136946	100.000,00	1.203.113,33	1.303.113,33
	732.348,04	1.155.502,41	1.887.850,45

**10. Einnahmen-/Ausgabenrechnung**

	Anfangsstand	Zu/Abgang	Endstand
Vorschüsse gefordert		367.263,32	367.263,32
Gesamtausgaben		-255.493,62	-255.493,62
Umsätze aus direkt zugeordneten Unterkonten	-152,43	-407,84	-560,27
<i>Zwischensumme (Saldo Abrechnung):</i>	-152,43	111.361,86	111.209,43

**Jahresabrechnung** 12.07.2024 - Seite 10  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

	<b>Anfangsstand</b>	<b>Zu/Abgang</b>	<b>Endstand</b>
Nicht in der Abrechnung berücksichtigte Vorschussbuchungen	-8.657,44	1.427,81	-7.229,63
Umsätze aus nicht abgerechneten Unterkonten	5.760,17	-19.220,12	-13.459,95
Abrechnungsrest Vorjahr (8800) (nicht abgerechnet)		-11,17	-11,17
Erlöse Mahngebühren (8910)		-59,50	-59,50
Guthaben aus Abrechnung (8550)		24.240,45	24.240,45
Nachzahlungen aus Abrechnung (8500)		-5.709,47	-5.709,47
Rücklage Haus K (1825)	123.764,01	2.726,70	126.490,71
Rücklage Tiefgarage (1827)	23.116,65	-1.711,30	21.405,35
Rücklagen Gesamt ohne Haus L (1820)	3.836,99	1.861,99	5.698,98
Rücklage Haus A (1821)	47.519,87	3.998,08	51.517,95
Rücklage Haus B (1822)	90.990,43	-6.832,48	84.157,95
Rücklage Haus C (1823)	68.520,79	7.999,68	76.520,47
Rücklage Haus D (1824)	108.117,55	-4.184,28	103.933,27
Beweisverfahren Sonderumlage (1819)	12.669,29	0,00	12.669,29
Beweisverfahren Vergleichszahlungen (1829)	200.000,00	1.103.113,33	1.303.113,33
Ergebnisvortrag (9005)	18.508,23	-18.508,23	0,00
Abgrenzung (9500)	38.353,93	-44.990,94	-6.637,01
<i>Zwischensumme (nichtabrechnungsrelevante Umsätze):</i>	<i>732.500,47</i>	<i>1.044.140,55</i>	<i>1.776.641,02</i>
	<b>732.348,04</b>	<b>1.155.502,41</b>	<b>1.887.850,45</b>

**11. Status**

	<b>Aktiva</b>	<b>Passiva</b>
1201-8486 Giro 183228 Sparkasse	20.622,37	
1210-8486 TG 63385959 Sparkasse	564.114,75	
1211-8486 Vergleichskonto 1064136946	1.303.113,33	
1819-Beweisverfahren Sonderumlage		12.669,29
1820-Rücklagen Gesamt ohne Haus L		5.698,98
1821-Rücklage Haus A		51.517,95
1822-Rücklage Haus B		84.157,95
1823-Rücklage Haus C		76.520,47
1824-Rücklage Haus D		103.933,27
1825-Rücklage Haus K		126.490,71
1827-Rücklage Tiefgarage		21.405,35
1829-Beweisverfahren Vergleichszahlungen		1.303.113,33
9500-Abgrenzung	6.637,01	
8800-Abrechnungsrest Vorjahr (nicht abgerechnet)	11,17	
Verbindlichkeiten aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		112.296,11
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	981,68	
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	0,49	
Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Eigentümern aus früheren Jahren		5.179,18
Forderungen an ehemalige Eigentümer aus früheren Jahren	210,26	
Forderungen/Verbindlichkeiten an Eigentümer aus nicht abgerechneten Unterkonten		187,30
Offene Forderungen/Verbindlichkeiten an Eigentümer aus Vorschüssen	7.478,83	
	<b>1.903.169,89</b>	<b>1.903.169,89</b>

**Jahresabrechnung**

**12.07.2024 - Seite 11**

**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelabrechnung**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

- Soweit sich aus der Abrechnung Fragen ergeben, setzen Sie sich bitte spätestens 4 Arbeitstage vor der Eigentümerversammlung mit uns in Verbindung.
- Sollten Sie zusätzlich zur Rechnungsprüfung durch den Beirat Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege wünschen, können die Belege nach vorheriger Terminvereinbarung in unserem Büro eingesehen werden.

**Besonderheiten bei Eigentumswechsel im lfd. Wirtschaftsjahr:**

- Nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der aktuellen Rechtsprechung ist das gesamte Geschäftsjahr mit dem neuen Eigentümer abzurechnen.
- Aus rechtlichen Gründen erhält der neue Eigentümer beide Teilzeitabrechnungen zugesandt.

**Grundkonzept Hausverwaltungen GmbH**  
Glockenspitz 247 - 47809 Krefeld

Tel: 02151-478634  
Fax: 02151-478635

Anlage zur Jahresabrechnung

12.07.2024 - Seite 1

8486-WEG Friedenstraße 84-86f

01.01.2023 - 31.12.2023, Haushaltsnahe Dienstleistungen

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
<b>Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen</b>			
Abgang IR Haus K	11.424,00	6.854,40	392,42
<b>1) Betriebskosten</b>			
Pflege Bäume mit Haus L	1.372,07	1.372,07	17,37
Wartungskosten Dosleranlage	3.908,25	498,79	7,24
Reinigung Dachrinnen A-K	2.487,70	1.506,30	21,86
Hausmeisterkosten	15.302,52	15.302,52	222,08
Hausreinigung	21.115,01	19.264,70	279,59
Anlagenaußenpflege/Winterdienst o. L	27.904,68	22.323,74	323,97
	<u>72.090,23</u>	<u>60.268,13</u>	<u>872,11</u>
<b>2) Kosten Haus K</b>			
Instandhaltung Haus K	367,56	330,65	18,93
<b>3) Kosten mit Haus L</b>			
Schäden Versicherung Gesamtanlage	1.517,81	1.072,15	13,57
<b>4) Kosten ohne Haus L</b>			
Gutachterkosten Sanierungskonzept	2.023,00	2.023,00	29,36
Instandhaltung Häuser A - K	208,25	208,25	3,02
	<u>2.231,25</u>	<u>2.231,25</u>	<u>32,38</u>
<hr/>			
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen	87.630,85	70.756,58	1.329,41

- Irrtum und Nachberechnung vorbehalten -

Die Erstellung dieser Bescheinigung erfolgte durch den Verwalter nach besten Wissen und Gewissen. Für die Vollständigkeit der Angaben und ihre steuerlich, fehlerfreie Einordnung wird keine Haftung übernommen.

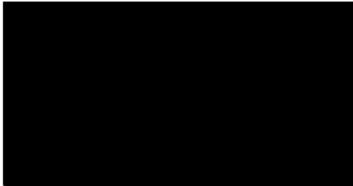
Die berücksichtigten Belege sind ausschließlich unbar bezahlt worden. Diese Bescheinigung dient allein zur Vorlage beim Finanzamt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anteilsberechnungen zu "Haushaltsnahen Dienst- bzw. Handwerkerleistungen" berücksichtigt Bruttolohnbeträge inkl. Fahrtkosten ohne Material. Die Beträge wurden aus den der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Belegen ermittelt. Wegen der Bereinigung um die Materialkosten etc. sind die Beträge hier in der Regel niedriger als in der Hausgeldabrechnung.

**Grundkonzept Hausverwaltungen GmbH**  
Glockenspitz 247 - 47809 Krefeld

Tel: 02151-478634  
Fax: 02151-478635

A+S GmbH - Am Nordkanal 11 - 47877 Wittlich



Erstellt im Auftrag und nach Angaben von : WEG Friedensstr. 84-86D  
c/o Grundkonzept  
Hausverwaltungen GmbH  
Glockenspitz 247  
47809 Krefeld

Für Abrechnungseinheit : Friedensstraße 84 - 84 A  
46485 Wesel

Liegenschaftsnummer : Block K Block K  
Eigentümersnummer :  
Eigentümersname : Tecklenburg GmbH  
Aktenzeichen A+S : 231308  
Abrechnungszeitraum : 01.01.2023 - 31.12.2023  
Erstellt am : 24.04.2024  
Seite : 1 von 4

### Einzelabrechnung

000016 - 2.OG 1, Friedensstraße 84 A

Ihre Lagebezeichnung: 000650 - 65002

Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Ihre Abrechnungsnummer: ME240126223

### Allgemeine Hinweise

Rückfragen und Zahlungen richten Sie bitte nur an die Hausverwaltung / Eigentümer.

Aufgrund von mathematischen Rundungen können bei einer manuellen Nachrechnung geringe Differenzen auftreten.

Intern wird ohne Nachkommabegrenzung gerechnet, aus Platzgründen können aber nur drei Stellen ausgewiesen werden.

Wasser gesamt 3441,264 m<sup>3</sup> +124,62 m<sup>3</sup>Gartenwasser (ohne Umlage in dieser Abrechnung) Wasser 11559,51 € Abwasser 10830,55€

Kosten je m<sup>3</sup> Wasser 3,359 €/m<sup>3</sup> Abwasser 3,417 €/m<sup>3</sup>

Stromkosten Heizung gesamt 2223,97 € aufgeteilt nach dem Verbrauch Wärme gesamt 542013 kWh Fernwärme

	Gesamtbetrag ÷	Gesamtanteile	Einheit	= Betrag pro Anteil	× Ihre Anteile	= Ihr Betrag
<b>1 Heizkosten</b>						
Grundkosten	3.252,28	1.383,140	m <sup>2</sup> BF	2,351	79,190	186,20
Verbrauchskosten	7.588,64	97.526,731	VE	0,078	9.552,713	743,31
<b>Summe:</b>	<b>10.840,92</b>					<b>929,51</b>
<b>2 Kosten Wassererwärmung</b>						
Grundkosten	841,81	1.383,140	m <sup>2</sup> WF	0,609	79,190	48,20
Verbrauchskosten	1.964,22	217,415	m <sup>3</sup> WWZ	9,034	41,167	371,92
<b>Summe:</b>	<b>2.806,03</b>					<b>420,12</b>
<b>Zwischensumme:</b>	<b>13.646,95</b>					<b>1.349,63</b>
<b>3 Hausnebenkosten</b>						
Kaltwasser	2.446,04	728,185	m <sup>3</sup> WZ	3,359	130,609	438,72
Abwasser	2.291,79	728,185	m <sup>3</sup> WZ	3,147	130,609	411,06
Gebühr Kaltwasserabrechnung	392,23	18,000	je KWZ	21,791	1,000	21,79
<b>Summe nutzerbezogene Gesamtkosten:</b>	<b>5.130,06</b>					<b>871,57</b>
				<b>Gesamtsumme:</b>		<b>2.221,20</b>
				<b>Zulasten:</b>		<b>2.221,20</b>

### A. Aufstellung aller verwendeten Anteile und Abkürzungen

Einheit	Bezeichnung / Verteilschlüssel	Berechnung	Gesamtanteile × Wohnung	= Ihre Anteile
KDT	Kalendertage		365,000	365,000
GT	Gradtage		1.000,000	1.000,000
m <sup>2</sup> WF	Wohnfläche in m <sup>2</sup> KDT		79,190	79,190
m <sup>2</sup> BF	beheizte Fläche GT		79,190	79,190
je KWZ	Geräteanzahl je KWZ		1,000	1,000
VE	Verbrauchseinheiten HKV-E124F		9.552,713	9.552,713
m <sup>3</sup> KWZ	Verbrauch KWZ in m <sup>3</sup>		89,442	89,442
m <sup>3</sup> WWZ	Verbrauch WWZ in m <sup>3</sup>		41,167	41,167
m <sup>3</sup> WZ	Verbrauch aller Wasserzähler / Warm- und Kaltwasser		130,609	130,609

Abkürzung	Beschreibung	Abkürzung	Beschreibung	Abkürzung	Beschreibung
B	Bad	HE	Heizraum	GT	Gradtage
HKV	Heizkostenverteiler	HKVE	Elektronischer Heizkostenverteiler	kg	Kilogramm
KU	Küche	KWZ	Kaltwasserzähler	kWh	Kilowattstunden
m <sup>2</sup>	Quadratmeter	m <sup>3</sup>	Kubikmeter	MWh	Megawattstunden
SZ	Schlafzimmer	WMZ	Wärmezähler	VE	Verbrauchseinheit(en)

Nutzer : XXXXXXXXXX  
 Lage : 000016 - 2.OG 1 / 000650 - 65002

Aktenzeichen A+S : 231308  
 Abrechnungsnummer : ME240126223  
 Seite : 2 von 4

Abkürzung	Beschreibung	Abkürzung	Beschreibung	Abkürzung	Beschreibung
WWZ	Warmwasserzähler	WZ	Wasserzähler	WZ	Wohnzimmer

**Gradtage nach VDI 2067**

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
170	150	130	80	40	15	10	15	30	80	120	160

**B. Aufstellung aller angefallenen Kosten**

Bezeichnung	Datum	Menge	Betrag	Beträge in EUR
Bezug		118.449,00 kWh	34.907,29	
- Abzug CO2 Emission			-2.782,94	
+ Umlagefähige CO2 Emission			2.365,50	
Energiekosten - Fernwärme		118.449,00 kWh	34.489,85	34.489,85
Betriebsstrom Heizung				486,02
Preisbremse nach EWPBG				-23.116,91
A+S Abrechnung	24.04.2024		1.787,99	1.787,99
<b>Summe Wärme (Heizkosten) und Wassererwärmung (Kosten Wassererwärmung)</b>				<b>13.646,95</b>
Der anteilige Verbrauch für die Wassererwärmung beträgt laut VDI 2077 Blatt 3.2:				
$ate(\text{Fernwärme} + \text{WW}) = (\text{Qtw}(\text{Fernwärme} + \text{WW})) \div ((\text{Vtw}(\text{Fernwärme} + \text{WW}) \times \text{Qe}(\text{Fernwärme} + \text{WW})))$				
$0,20561592 = (24.355,000) \div ((1,000 \times 118.449,000))$				
$0,20561592 \times 100,0 = 20,56 \%$				
20,56 % der Fernwärme + WW entstandenen Kosten von 34.489,85 EUR entsprechen somit 7.091,66 EUR				
20,56 % der restlichen entstandenen Kosten von -20.842,90 EUR entsprechen somit -4.285,63 EUR				
7.091,66 EUR + -4.285,63 EUR = 2.806,03 EUR				
				2.806,03
<b>Summe Wassererwärmung (Kosten Wassererwärmung)</b>				<b>2.806,03</b>
<b>Summe Wärme (Heizkosten)</b>				<b>10.840,92</b>
Kaltwasser				2.446,04
Abwasser				2.291,79
Gebühr Kaltwasserabrechnung			392,23	392,23
Nutzerwechselgebühr				97,58
Zuweisen von Verbrauchswerten zu Nutzerwechsel				108,89
<b>Summe Hausnebenkosten</b>				<b>5.336,53</b>
<b>Gesamtkosten</b>				<b>18.983,48</b>

**C.1. Heizkosten**

Zu verteilende Kosten: 10.840,92 EUR

Nutzergruppe	Bezeichnung	Kostentyp	Anteil in %	Gesamtkosten	Gesamtanteile	Einheit	Betrag pro Anteil
0	Liegenschaft	Grundkosten	30	3.252,28 EUR	1.383,140	m² BF	2,35137
1	Liegenschaft	Verbrauchsdaten	70	7.588,64 EUR	97.526,731	VE	0,07781

Anteile Ihrer Nutzereinheit im gesamten Abrechnungszeitraum: 79,190 m² BF 9.552,713 VE

**C.2. Kosten Wassererwärmung**

Zu verteilende Kosten: 2.806,03 EUR

Nutzergruppe	Bezeichnung	Kostentyp	Anteil in %	Gesamtkosten	Gesamtanteile	Einheit	Betrag pro Anteil
0	Liegenschaft	Grundkosten	30	841,81 EUR	1.383,140	m² WF	0,60862
1	Liegenschaft	Verbrauchsdaten	70	1.964,22 EUR	217,415	m³ WWZ	9,03443

Anteile Ihrer Nutzereinheit im gesamten Abrechnungszeitraum: 79,190 m² WF 41,167 m³ WWZ

**D. Folgende Ablesewerte wurden in der Abrechnung verwendet:**

Zähler in Ihrer Nutzergruppe

Raum	Gerätetyp	Nutzergruppe	Gerätenummer	Ablesung -	Stand alt	= Verbrauch	Einheit
1 HE	WMZ	WMZ WW	18804191	136,365	112,010	24,355	MWh

Nutzer : Brill David/ Sandra Bielibaka  
 Lage : 000016 - 2.OG 1 / 000650 - 65002

Aktenzeichen A+S : 231308  
 Abrechnungsnummer : ME240126223  
 Seite : 3 von 4

Zähler in Ihrer Nutzeinheit

Raum	Geräte- typ	Geräte- nummer	Ablesung	- Stand alt	= Ver- brauch	* B Faktor	= Verbrauchs- anteile	÷ Zeit- anteile(t)	Ein- heit	* Ihre Zeit anteile	= Ihre Verbrauchs- einheiten
1 SZ	HKVE	72054247	1.020,000	0,000	1.020,000	1,685	1.718,700	1.000,000	GT	1.000,000	1.718,700
2 WZ	HKVE	72054253	2.159,000	0,000	2.159,000	2,366	5.108,194	1.000,000	GT	1.000,000	5.108,194
3 KU	HKVE	72054248	1,000	0,000	1,000	1,264	1,264	1.000,000	GT	1.000,000	1,264
4 SZ	HKVE	72054254	1.795,000	0,000	1.795,000	1,404	2.520,180	1.000,000	GT	1.000,000	2.520,180
5 B	HKVE	72054264	125,000	0,000	125,000	1,635	204,375	1.000,000	GT	1.000,000	204,375
<b>Gesamtverbrauch:</b>							<b>9.552,713</b>	<b>Ihr Gesamtverbrauch:</b>		<b>9.552,713</b>	

Raum	Geräte- typ	Gerätenummer	Ablesung	- Stand alt	= Verbrauch	Einheit	÷ Zeit- anteile(t)	Ein- heit	* Ihre Zeitanteile	= Ihre Verbrauchs- einheiten
1 B	WWZ	1606868947	148,839		107,672	m³	365,000	KDT	365,000	41,167
2 B	KWZ	1807018000	382,887		293,445	m³	365,000	KDT	365,000	89,442
<b>Gesamtverbrauch:</b>					<b>130,609</b>	<b>Ihr Gesamtverbrauch:</b>		<b>130,609</b>		

- (1) Zeitanteile im Ablesezeitraum
  - (2) Bei den in der Liegenschaft installierten Geräten handelt es sich um Stichtagsgeräte. Am Folgetag wird das Gerät auf Null zurückgestellt. Der Vorjahreswert kann somit nicht zur Verbrauchsermittlung herangezogen werden.
- Beachten Sie, dass die Ablesewerte mit dem B-Faktor multipliziert werden müssen. Der B-Faktor bestimmt die Wärmeleistung des Heizkörpers und den Wärmeübergang zwischen Heizkörperoberfläche und dem Erfassungsgerät. (siehe auch [www.as-gmbh.de](http://www.as-gmbh.de))

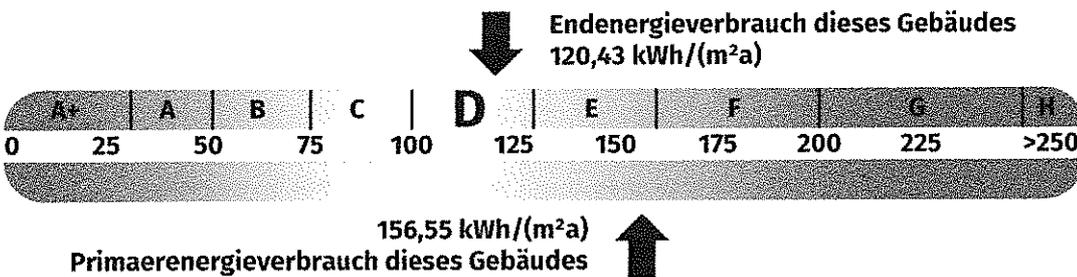
**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Nach HKVO §6a Absatz 3 Ziffer 1a

Zeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Fernwärme	1,30	402.870,00	80.523,00	322.347,00	1,31

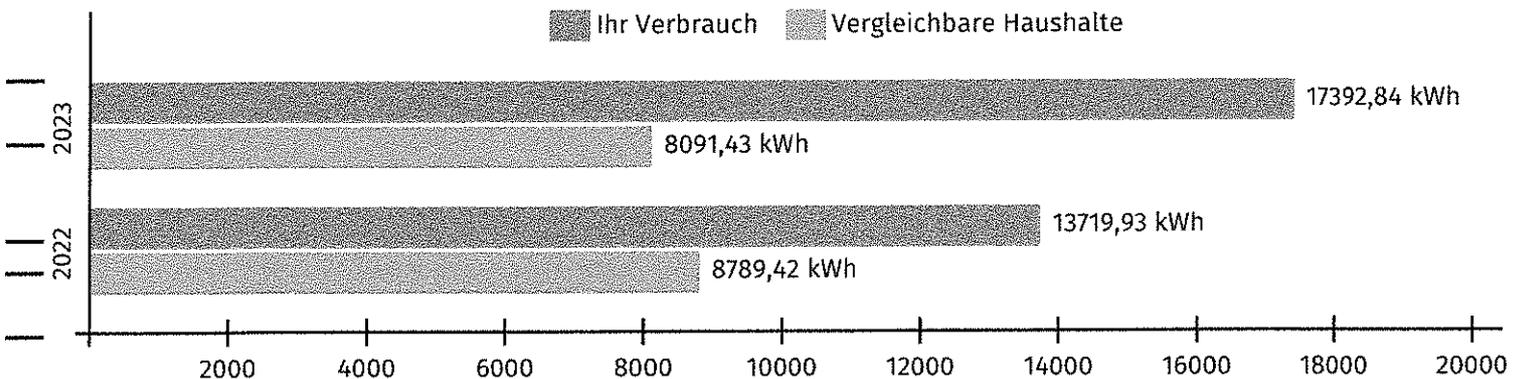
**Energieverbrauch**

**Treibhausgasemissionen 30,29 kg CO2-Äquivalent/(m²a) \***



\* Bei dem Wert handelt es sich um den jährlichen Durchschnittswert der oben genannten Zeiträume

Vergleich witterungsbereinigter Verbräuche laut HKVO §6a Absatz 3 Ziffer 4 und 5



Nutzer : Brill David/ Sandra Bielibaka  
 Lage : 000016 - 2.OG 1 / 000650 - 65002

Aktenzeichen A+S : 231308  
 Abrechnungsnummer : ME240126223  
 Seite : 4 von 4

**Informationen zu vergleichbaren Haushalten**

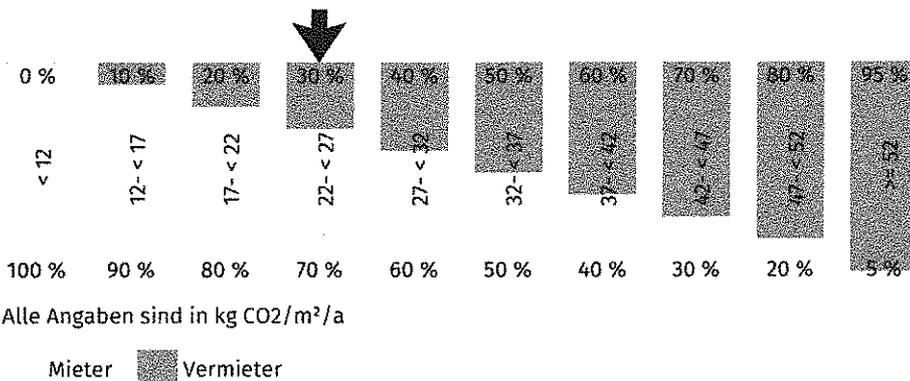
Aufgrund der bei Ihnen verbauten Geräte und der Wohnsituation wurden sie in folgende Gruppen kategorisiert, um einen Vergleich mit einem normierten Vergleichsnutzer zu gewährleisten.

Jahr	Nutzungsart	Energieträger	Messgeräte	Ihre beheizte Wohnfläche	Beheizte Wohnfläche Gebäude	Klimazone
2022 2023	Wohnung	Fernwärme	HKVE	Wohnfläche 60-80 m <sup>2</sup>	Gebäudegröße 1000-100000 m <sup>2</sup>	5 (PLZ: 46485)

**Kohlenstoffdioxidemission**

Aufgrund des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG – werden die Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihrem Verantwortungsbereich und ihren Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes aufgeteilt. Die Aufteilung der Kosten erfolgt anhand eines 10-Stufen-Modells nach §§ 5 bis 7 des CO2KostAufG.

Die Berechnung der CO2 Umlage bei lagerfähigen Brennstoffen beruht auf First in First out. Umlagefähig ist nur der in 2023 erworbene und verbrauchte Brennstoff. Restbestände aus 2022 bleiben unberücksichtigt.



CO2 Emission	Betrag in EUR
Gesamt	2.782,94
Umlagefähig	2.365,50
Nicht umlagefähig	417,44

Lt. §9 (1) CO2 Kostenaufteilungsgesetz wird der ermittelte Eigentümeranteil um 50% gekürzt.

Ermittelter Eigentümeranteil lt. Tabelle 30% x 50% = 15% Eigentümeranteil

In diesem Abrechnungszeitraum beträgt die Emission 26,719 kg CO2/m²/a.

**Anteil an Kostenposition**

Bezeichnung der Kostenposition	Netto		MwSt.		Brutto	
	(umgelegt)	(nicht umgelegt)	(umgelegt)	(nicht umgelegt)	(umgelegt)	(nicht umgelegt)
CO2 Emission					233,94	41,29
Preisbremse nach EWPG					-2.286,17	0,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.052,23</b>	<b>41,29</b>

Grundkonzept Hausverwaltungen GmbH - Glockenspitz 247 - 47809 Krefeld

**Zahlungen bitte nur auf:**  
8486 WEG Friedenstr.84-86f  
DE73 3205 0000 0000 1832 28  
Sparkasse Krefeld  
BIC SPKRDE33XXX

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG  
z. Hd. Frau Quarta  
Lingsforter Straße 21  
47638 Straelen

**Rechnung Nr. W.8486.2023.000072**

**Wirtschaftsplan**  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelwirtschaftsplan**

**29.07.2023 - Seite 1**

8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Berechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

**1. Ausgaben**

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
<b>1) Betriebskosten</b>					
Pflege Bäume mit Haus L	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	2.500,00	31,64
Haftpflichtversicherungen A...	Wohnfläche m²	6.478,330	79,180	935,00	11,43
Wohngebäudevers. mit Hau...	Wohnfläche m²	6.478,330	79,180	25.557,73	312,37
Rauchmelder Wartung Häu...	Rauchmelder Stck.	135,000	4,000	600,00	17,78
Regenwasser	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	5.251,16	76,21
Strom Außenbleuchtung 20...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	2.500,00	36,28
Wartungskosten Dosieranla...	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	6.500,00	94,34
Reinigung Dachrinnen A-K	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	3.000,00	43,54
Hausmeisterkosten	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	16.000,00	232,20
Hausreinigung	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	23.000,00	333,80
Anlagenaußenpflege/Winter...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	32.000,00	464,39
Straßenreinig.Winterdienst ...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	1.275,15	16,14
Müllabfuhr	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	12.000,00	174,16
Winterdienst KlimekAußens...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000	700,00	8,86
Müll Gewerbebetreibende	Festbetrag Euro 4	546,000	0,000	600,00	0,00
			Zwischensumme:	132.419,04	1.853,14
<b>2) Kosten Haus A</b>					
Instandhaltung Haus A				1.500,00	0,00
Rauchmelder Haus A				25,00	0,00
Strom Haus A 20069407				450,00	0,00
Heizkosten/Wasser/Abwass...				21.000,00	0,00
			Zwischensumme:	22.975,00	0,00
<b>3) Kosten Haus B</b>					
Instandhaltung Haus B				1.500,00	0,00
Rauchmelder Haus B				50,00	0,00
Strom Haus B 20069410				350,00	0,00
Heizkosten/Wasser/Abwass...				36.000,00	0,00

**Wirtschaftsplan**  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelwirtschaftsplan**

**29.07.2023 - Seite 2**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Berechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben		
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	
				Zwischensumme:	37.900,00	0,00
<b>4) Kosten Haus C</b>						
Instandhaltung Haus C					1.500,00	0,00
Rauchmelder Haus C					28,00	0,00
Strom Haus C 20069412					500,00	0,00
Heizkosten/Wasser/Abwass...					24.000,00	0,00
				Zwischensumme:	26.028,00	0,00
<b>5) Kosten Haus D</b>						
Instandhaltung Haus D					1.500,00	0,00
Aufzugreparaturen Haus D ...					500,00	0,00
Rauchmelder Haus D					62,00	0,00
Strom Haus D 20069413					550,00	0,00
Strom Aufzug Haus D 2006...					650,00	0,00
Aufzugsbetriebskosten Hau...					3.000,00	0,00
Heizkosten/Wasser/Abwass...					36.000,00	0,00
				Zwischensumme:	42.262,00	0,00
<b>6) Kosten Haus K</b>						
Instandhaltung Haus K	Miteigentumsanteil	138.302,000	7.918,000		1.500,00	85,88
Rauchmelder Haus K	Miteigentumsanteil	149.003,844	7.918,000		55,00	2,92
Strom Haus K links 20069415	Miteigentumsanteil	138.302,000	7.918,000		350,00	20,04
Strom Haus K rechts 20069...	Miteigentumsanteil	138.302,000	7.918,000		300,00	17,18
Heizkosten/Wasser/Abwass...	Heizkosten Wirtscha...	28.751,170	2.712,240		35.000,00	3.301,72
				Zwischensumme:	37.205,00	3.427,74
<b>7) Kosten Tiefgarage</b>						
Instandhaltung Tiefgarage					1.500,00	0,00
Verwaltergebühren Tiefgara...					1.599,36	0,00
Strom Tiefgarage 20069411					300,00	0,00
Wartungskosten Tiefgarage					250,00	0,00
				Zwischensumme:	3.649,36	0,00
<b>8) Kosten mit Haus L</b>						
Kontoführungsgebühr	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000		600,00	7,59
Kosten Eigentümersversamm...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000		2.000,00	25,31
Einfriedungspflege Grundstü...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000		3.000,00	37,97
So. Verwaltungskosten mit ...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000		300,00	3,80
Strom Besucherwohnung 20...	Miteigentumsanteil	625.605,000	7.918,000		100,00	1,27
				Zwischensumme:	6.000,00	75,94
<b>9) Kosten ohne Haus L</b>						
Gutachterkosten Sanierung...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000		4.000,00	58,05
Beiratsvergütung	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000		900,00	13,06

**Wirtschaftsplan**  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelwirtschaftsplan**

29.07.2023 - Seite 3

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Berechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Instandhaltung Häuser A - K	Miteigentumsanteil	545.573,000	7.918,000	6.000,00	87,08
Sonstige Verwaltungskosten...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	1.000,00	14,51
Verwaltergebühren Wohnun...	Einheiten	74,000	1,000	24.304,56	328,44
Nichteilnahme Lastschrift	Euro Nichteilnahme ...			300,00	0,00
Haftpflicht Beirat	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	215,00	3,12
Zwischensumme:				36.719,56	504,26
<b>10) Sonstige Kosten</b>					
WEG ./ Stiller II	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	1.000,00	14,51
Beschlußanfechtung Stiller ...	Miteigentumsanteil	545.605,000	7.918,000	2.000,00	29,02
Zwischensumme:				3.000,00	43,53
Ausgaben Voranschlag				348.157,96	5.904,61
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

**2. Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen**

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführung IR Haus A				6.000,00	0,00
Zuführung IR Haus B				10.000,00	0,00
Zuführung IR Haus C				8.000,00	0,00
Zuführung IR Haus D				14.000,00	0,00
Zuführung IR Haus K	Miteigentumsanteil	138.302,000	7.918,000	14.000,00	801,52
Zuführung IR Tiefgarage				2.000,00	0,00
Zwischensumme:				54.000,00	801,52
Gesamt				54.000,00	801,52

**3. Gesamtsummen**

	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	348.157,96	5.904,61
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen	54.000,00	801,52
Gesamt	402.157,96	6.706,13

**4. Neufestsetzung der Beträge**

Betrag	bisher	ab 1.1.23	Differenz	
Hausgeld	478,21	492,05	13,84	monatlich
Rücklagenzahlungen Haus K	66,79	66,79	0,00	monatlich
Gesamt	545,00	558,84	13,84	monatlich

**Wirtschaftsplan**  
**8486-WEG Friedenstraße 84-86f / 01.01.2023 - 31.12.2023 - Einzelwirtschaftsplan**

**29.07.2023 - Seite 4**

Tecklenburg 4. Grundbesitz GmbH & Co.KG z. Hd. Frau Quarta  
8486.65002 / 650-2.OG Links 84a, 3 ZKDB  
Berechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Erläuterung	Abrechnungsmengen	
625.605	Miteigentumsanteil	Gesamtanlage
545.605	Miteigentumsanteil	Gesamtanlage ohne Haus L
545.573	Miteigentumsanteil	Gesamtanlage ohne Haus L + Tiefgarage
59.538	Miteigentumsanteil	Haus A
134.702	Miteigentumsanteil	Haus B
77.473	Miteigentumsanteil	Haus C
135.558	Miteigentumsanteil	Haus D
138.302	Miteigentumsanteil	Haus K
80.000	Miteigentumsanteil	Haus L
32	Miteigentumsanteil	Tiefgarage
72.801	Miteigentumsanteil	MEA Eigentümer Haus D Hausflur mit Aufzug

118	Gesamteinheiten	Gesamtanlage
106	Gesamteinheiten	Gesamtanlage ohne Haus L
8	Gesamteinheiten	Haus A
16	Gesamteinheiten	Haus B
10	Gesamteinheiten	Haus C
22	Gesamteinheiten	Haus D
18	Gesamteinheiten	Haus K
12	Gesamteinheiten	Haus L
32	Gesamteinheiten	Tiefgarage
74	Gesamteinheiten	Haus A-K

6478,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche Gesamtanlage mit Haus L

Die neuen Vorauszahlungen sind erst nach Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zu zahlen.

**Niederschrift der 23. ordentlichen Eigentümerversammlung am 02.11.2023  
Erbbaurechtsgemeinschaft WEG Friedenstraße 84 - 86f in 46485 Wesel**

Datum: 02.11.2023  
Ort: Weseler Schützenhaus, An de Tent 9, 46485 Wesel  
Beginn: 11.10 Uhr  
Ende: 12.55 Uhr  
Versammlungsleitung: Frau Stock, Grundkonzept Hausverwaltungen GmbH  
Protokollführung: Frau Stock  
Von den Eigentümern: 396.041 von 625.605 Miteigentumsanteilen der Eigentümer persönlich oder durch Vollmacht vertreten  
Weitere Teilnehmer: Herr Rechtsanwalt [REDACTED]

Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten liegen dem Originalprotokoll bei. Über die gefassten Beschlüsse wurde diese Niederschrift gefertigt:

**TOP 1: Begrüßung, Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Frau Stock begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit der Gemeinschaft fest.

**TOP 2: Wahl eines Versammlungsleiters**

Es wird der Antrag gestellt, Frau Stock als Versammlungsleiterin zu wählen.

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Ja-Stimmen: 396.041      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 3: Wahl eines Protokollführers**

Es wird der Antrag gestellt, Frau Stock als Protokollführerin zu wählen.

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Ja-Stimmen: 396.041      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 4: Gerichtsverfahrensstände und dazu weitere Beschlussfassungen**

Verwendung von Zahlungen der beklagtenseitigen Bauunternehmung Tecklenburg GmbH an die klägerseitige Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Friedenstraße 84-86 f, 46485 Wesel aus und aufgrund des Vergleichs in dem Rechtsstreit bei dem Landgericht Kleve -3 O 387/18- vom 21.11.2022 durch Beschluss des Gerichts gemäß § 278 Abs. 6 ZPO.

#### Beschlussantrag 4 1:

Die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Friedenstraße 84-86 f, 46485 Wesel beschließen:

Die Zahlungen der beklagtenseitigen Bauunternehmung Tecklenburg GmbH an die klägerseitige Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Friedenstraße 84-86 f, 46485 Wesel aus und aufgrund des Vergleich in dem Rechtsstreit bei dem Landgericht Kleve -3 O 387/18- vom 21.11.2022 werden nach vollständigem Eingang des geschuldeten Zahlbetrages auf dem Geldkonto der Gemeinschaft bei der Sparkasse Krefeld, IBAN: DE 73 3205 0000 0000 1832 28 an denjenigen Erbbauberechtigten, der nach vollständigem Eingang des geschuldeten Zahlbetrages für die jeweilige Einheit im zugehörigen Grundbuch als Eigentümer (Erbbauberechtigter) eingetragen ist oder an einen Dritten, dessen Berechtigung zum Empfang einer Auszahlung nachgewiesen ist, zu den nachstehenden Anteilen und jeweils anteilig bezifferten Geldbeträgen wie folgt ausgezahlt:

I.

1. WE-ATP-Nr. 11: (12.838,38 € × 87 %) 11.169,39 €
2. WE-ATP-Nr. 12: (10.415,49 € × 87 %) 9.061,47 €
3. WE-ATP-Nr. 20: (24.304,06 € × 87 %) 21.144,53 €
4. WE-ATP-Nr. 52: (19.942,41 € × 87 %) 17.349,90 €
5. WE-ATP-Nr. 56: (7.834,82 € × 87 %) 6.816,29 €
6. WE-ATP-Nr. 64.1: (18.631,26 € × 87 %) 16.209,20 €
7. WE-ATP-Nr. 64.2: (24.284,20 € × 87 %) 21.127,25 €
8. WE-ATP-Nr. 68: (31.242,54 € × 87 %) 27.181,00 €

II.

1. WE-ATP-Nr. 1: (25.522,76 € × 87 %) 22.204,80 €
2. WE-ATP-Nr. 2: (20.112,12 € × 87 %) 17.497,54 €
3. WE-ATP-Nr. 3: (21.136,08 € × 87 %) 18.388,39 €
4. WE-ATP-Nr. 4: (33.111,72 € × 87 %) 28.807,20 €
5. WE-ATP-Nr. 5: (36.093,38 € × 87 %) 31.659,63 €
6. WE-ATP-Nr. 6: (20.016,92 € × 87 %) 17.414,72 €
7. WE-ATP-Nr. 7: (20.720,42 € × 87 %) 18.026,76 €
8. WE-ATP-Nr. 8: (22.014,86 € × 87 %) 19.152,93 €
9. WE-ATP-Nr. 9: (43.832,34 € × 87 %) 38.134,13 €
10. WE-ATP-Nr. 10: (33.799,50 € × 87 %) 29.405,56 €
11. WE-ATP-Nr. 13: (30.015,00 € × 87 %) 26.113,05 €
12. WE-ATP-Nr. 14.1: (21.733,92 € × 87 %) 18.908,51 €
13. WE-ATP-Nr. 14.2: (26.191,99 € × 87 %) 22.787,03 €
14. WE-ATP-Nr. 15: (32.941,44 € × 87 %) 28.659,05 €

15. WE-ATP-Nr. 16: (24.903,54 € × 87 %) 21.166,08 €  
16 WE-ATP-Nr. 17: (30.168,46 € × 87 %) 26.246,56 €  
17. WE-ATP-Nr. 18: (27.371,74 € × 87 %) 23.813,41 €  
18. WE-ATP-Nr. 19: (50.250,26 € × 87 %) 43.717,73 €  
19. WE-ATP-Nr. 21: (25.960,33 € × 87 %) 22.585,49 €  
20. WE-ATP-Nr. 23: (28.187,93 € × 87 %) 24.532,20 €  
21. WE-ATP-Nr. 24: (17.317,87 € × 87 %) 15.066,55 €  
22. WE-ATP-Nr. 25: (16.781,31 € × 87 %) 14.599,73 €  
23. WE-ATP-Nr. 26: (25.241,67 € × 87 %) 21.960,25 €  
24. WE-ATP-Nr. 27: (25.241, 67 € × 87 %) 21.960,24 €  
25. WE-ATP-Nr. 28: (19.565,87 € × 87 %) 17.022,31 €  
26. WE-ATP-Nr. 29: (25.103,55 € × 87 %) 21.840,09 €  
27. WE-ATP-Nr. 30: (40.980,45 € × 87 %) 35.652,99 €  
28. WE-ATP-Nr. 31: (21.882,51 € × 87 %) 19.037,78 €  
29. WE-ATP-Nr. 32: (26.636,88 € × 87 %) 23.174,08 €  
30. WE-ATP-Nr. 34: (20.860,69 € × 87 %) 18.148,80 €  
31. WE-ATP-Nr. 35: (21.178,31 € × 87 %) 18.425,13 €  
32. WE-ATP-Nr. 36: (13.736,89 € × 87 %) 11.951,09 €  
33. WE-ATP-Nr. 37: (14.891,15 € × 87 %) 12.955,30 €  
34. WE-ATP-Nr. 38: (16.545,72 € × 87 %) 14.394,78 €  
35. WE-ATP-Nr. 39: (13.808,86 € × 87 %) 12.013,71 €  
36. WE-ATP-Nr. 40: (37.466,61 € × 87 %) 32.595,95 €  
37. WE-ATP-Nr. 41: (20.068,69 € × 87 %) 18.148,80 €  
38. WE-ATP-Nr. 42: (21.813,57 € × 87 %) 18.977,80 €  
39. WE-ATP-Nr. 43: (13.736,89 € × 87 %) 11.951,09 €  
40. WE-ATP-Nr. 44: (14.891,15 € × 87 %) 12.955,30 €  
41. WE-ATP-Nr. 45: (16.545,72 € × 87 %) 14.394,78 €  
42. WE-ATP-Nr. 46: (13.808,66 € × 87 %) 12.013,53 €  
43. WE-ATP-Nr. 47.1: (18.529,86 € × 87 %) 16.120,98 €  
44. WE-ATP-Nr. 47.2: (18.367,41 € × 87 %) 15.979,65 €  
45. WE-ATP-Nr. 48: (20.860,69 € × 87 %) 18.148,80 €

46. WE-ATP-Nr. 50: (13.736,89 € × 87 %) 11.951,09 €
47. WE-ATP-Nr. 51: (14.891,15 € × 87 %) 12.955,30 €
48. WE-ATP-Nr. 53: (13.808,86 € × 87 %) 12.013,71 €
49. WE-ATP-Nr. 55: (27.834,84 € × 87 %) 24.216,31 €
50. WE-ATP-Nr. 59.1: (21.154,10 € × 87 %) 18.404,07 €
51. WE-ATP-Nr. 59.2: (19.404,30 € × 87 %) 16.881,74 €
52. WE-ATP-Nr. 60: (21.291,27 € × 87 %) 18.523,40 €
53. WE-ATP-Nr. 61: (28.797,74 € × 87 %) 25.054,03 €
54. WE-ATP-Nr. 62: (27.364,39 € × 87 %) 23.807,02 €
55. WE-ATP-Nr. 65: (25.187,68 € × 87 %) 21.913,28 €
56. WE-ATP-Nr. 66: (28.797,74 € × 87 %) 25.054,03 €
57. WE-ATP-Nr. 67: (27.364,39 € × 87 %) 23.807,02 €
58. WE-ATP-Nr. 69.1: (18.487,93 € × 87 %) 16.084,50 €
59. WE-ATP-Nr. 33: (42.810,66 € × 87 %) 37.245,27 €

Voraussetzung für die Auszahlung ist, dass die Anspruch stellende Person gegenüber der Verwaltung den Nachweis der Grundbucheintragung als Sondererbbauberechtigter der betreffenden Einheit führt, oder durch Vorlage von entsprechenden Urkunden im Original seine Geldempfangsbevollmächtigung nachweist.

Voraussetzung für die Auszahlung ist weiter die Angabe einer verkehrsfähigen Bankverbindung, die die Anspruch stellende Person als Kontoinhaber ausweist.

Die Verwaltung ist weder verpflichtet, noch berechtigt, die materiell-rechtliche (inhaltliche) Rechtmäßigkeit einer Grundbucheintragung oder die Echtheit einer Urkunde oder die Zugehörigkeit einer verkehrsfähigen Bankverbindung zu einer bestimmten Person zu prüfen.

Die Verwaltung wird von jeglicher Haftung gleich welcher Art und auch für grob fahrlässiges Handeln gegenüber jedem Sondererbbauberechtigten und gegenüber jedem Dritten für solche Auszahlungen freigestellt, die an nichtberechtigte Personen erfolgen. Die Haftungsfreistellung gilt nicht für vorsätzliches Handeln der Verwaltung.

Die Verwaltung wird binnen einer Frist von 14 Tagen nach vollständigem Eingang des von der beklagtenseitigen Bauunternehmung Tecklenburg GmbH geschuldeten Zahlungsbetrages auf dem Geldkonto der Gemeinschaft bei der Sparkasse Krefeld, IBAN: DE 73 3205 0000 0000 1832 28 den ihr zuletzt bekannten Sondererbbauberechtigten der jeweiligen Einheit unter den zuletzt bekannten Korrespondenzdaten benachrichtigen und zur Vorlage der Nachweisdokumente (Grundbuchauszug/Urkunden zum Geldempfang/Bankverbindung) auffordern.

Die Auszahlung an den jeweiligen Sondererbbauberechtigten erfolgt nach Maßgabe der in diesem Beschluss benannten Auszahlungskriterien binnen einer Frist von 10 Tagen nach Zugang der vollständigen Nachweisdokumente am Sitz der Verwaltung.

Sind die von der Anspruch stellenden Person vorgelegten Nachweisdokumente nach Auffassung der Verwaltung nicht ausreichend oder nicht geeignet, wird die Verwaltung eine Nachfrist zur Vorlage vollständiger und geeigneter Nachweisdokumente binnen 14 Tagen nach Zugang der Aufforderung bei der Anspruch stellenden Person setzen.

Bleibt die Anspruch stellende Person trotz Nachfristsetzung säumig, wird die Verwaltung keine Auszahlung vornehmen und verbleibt der Geldbetrag auf dem Geldkonto der Gemeinschaft bei der Sparkasse Krefeld, IBAN: DE [REDACTED]

Die Verwaltung wird nach Ablauf von 2 Monaten, gerechnet ab vollständigem Eingang des von der beklagtenseitigen Bauunternehmung Tecklenburg GmbH geschuldeten Zahlungsbetrages auf dem Geldkonto der Gemeinschaft bei der Sparkasse Krefeld, IBAN: 73 3205 0000 0000 1832 28 gegenüber dem Verwaltungsbeirat Rechnung legen.

Der Verwaltungsbeirat prüft binnen Frist von einem Monat nach Rechnungslegung, ob und welche Zahlungsvorgänge ausgeführt werden konnten.

Soweit sämtliche Zahlungsvorgänge bestimmungsgemäß erfolgen, wird der Verwaltungsbeirat gegenüber der Verwaltung die vollständige Erledigung des vorliegenden Beschlusses bestätigen.

Die Verwaltung wird die gemeinschaftszugehörigen Sondererbbauberechtigten unter Beigabe der Rechnungslegung mit Erledigungsvermerk des Verwaltungsbeirates über die Erledigung des vorliegenden Beschlusses informieren.

Soweit Zahlungsvorgänge offenbleiben, wird die Verwaltung gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat über das weitere Vorgehen beraten und erforderlichenfalls eine entsprechende Beschlussfassung zur nächsten ordentlichen oder außerordentlich einzuberufenden Eigentümersammlung vorbereiten.

Die Verwaltung erhält für die Umsetzung und Erledigung des vorgenannten Beschlusses eine Sondervergütung in Höhe von netto 100 € je Einheit zzgl. Auslagen.

Die mit der Umsetzung der Beschlüsse zu Nr. 1 und Nr. 2 verbundenen steuerlichen und steuerrechtlichen Folgen treffen die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer selbst und sind von den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümern auf eigene Rechnung in eigener Verantwortung zu bewältigen.

2.

Die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Friedenstraße 84-86 f, 46485 Wesel beschließen:

Die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Friedenstraße 84-86 f, 46485 Wesel können von der Gemeinschaft der Erbbauberechtigten keine Ausführung von Maßnahmen und/oder die Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen der erstmaligen und endgültigen Herstellung von Gemeinschafts- und/oder Sondereigentum und/oder im Rahmen der laufenden Erhaltung von Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum verlangen, die zur Herstellung einer Innendämmung oder jeglichen, sonstigen Maßnahmen dienen, die notwendig sind, um den öffentlich-rechtlich Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 (2003) für die einzelnen Sondererbbaurechtseinheiten erstmalig herbeizuführen und/oder aufrechtzuerhalten oder der Erfüllung weitergehender Energieeinsparmaßnahmen dienen, sofern solche gesetzlich erforderlich sind.

Die jeweiligen Sondererbbauberechtigten tragen sämtliche Kosten, die für die Planung und Ausführung der vorgenannten Maßnahmen an oder in der zu ihrem Sondererbbaurecht gehörenden Einheit entstehen, selbst und aus eigenen Mitteln.

Die jeweiligen Sondererbbauberechtigten sind verpflichtet, auf jedwede Erstattung von Kosten gleich welcher Art im Zusammenhang mit Planung und Ausführung der vorgenannten Maßnahmen an oder in der zu ihrem Sondererbbaurecht gehörenden Einheit aus Mitteln des Gemeinschaftsvermögens zu verzichten.

### 3.

**Die Verwaltung wird angewiesen, die bevorstehenden Beschlüsse zu Nr. 1 und Nr. 2 erst dann zu vollziehen, wenn die Beschlussfassung zu den Beschlüssen in Nr. 1 und Nr. 2 bestandskräftig wird.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Ja-Stimmen: 388.937      Nein-Stimmen: 7.104      Enthaltungen: 0

Der Antrag ist mehrheitlich angenommen.

Herr RA [REDACTED] teilt mit, dass seine Kanzlei die Grundbucheinsichten vornehmen kann und mit Versendung des Protokolls werden seine Kosten bekannt gegeben. Die Grundbuchauszüge sollten aktuell sein.

#### **4.2      Bericht über den Verfahrenstand [REDACTED] II Urteil AG Wesel AZ 30C 176/21 und Berufungsverfahren Landgericht Düsseldorf AZ 316/22-1 J91**

Herr RA [REDACTED] berichtet über den Verhandlungstermin. Er geht davon aus, dass die Klage abgewiesen wird.

#### **4.3      Bericht über den Verfahrenstand [REDACTED] Klage III AZ 22-2735106-0-9**

Das Verfahren wurde ruhend gestellt, bis über TOP 4.2 ein Urteil vorliegt.

**TOP 5: Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. der energetischen Situation / Ergebnisse der Energieberatung für die Gesamtimmobilien ohne Haus L und ggf. Vorbereitung einer Innendämmung mit energetischer Förderung**

Die Energieberatung ist soweit von Herrn [REDACTED] fertiggestellt. Aber an dem Versammlungstermin 02.12.2023 kann er nicht teilnehmen. Er hat uns mitgeteilt, bis zu diesem Termin eine Handvorlage vorzubereiten. Diese ist leider nicht geschickt worden.

**TOP 6: Beschlussfassung und Diskussion über weitere Instandsetzungsarbeiten und deren Finanzierung**

#### **6.1      Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. der Treppenabgänge an den Gartensondereigentumseinheiten**

Die Treppenabgänge in den Sondereigentumseinheiten sind ebenfalls bei einigen Einheiten mit einem neuen Holzbelag auszustatten. Die Verwaltung hat Herrn [REDACTED] gebeten, bis zur Versammlung ein Angebot zu erstellen.

Die Kosten der Instandsetzung sollte der jeweilige Sondereigentümer dauerhaft alleine tragen.

Herr RA [REDACTED] erläutert die unterschiedlichen Aspekte der Beschlussmöglichkeiten.

Nach Vorlage des Angebots soll dieses an alle Eigentümer geschickt werden.

Angedacht ist dann, dass in der nächsten Versammlung ~~einen~~ Beschluss über die alleinige Instandhaltungs- und Kostentragungsverpflichtung gefasst wird.

#### **6.2      Anstrich Hausflure**

Die Arbeiten wurden beauftragt und sind für Januar 2024 eingeplant.



**Niederschrift der 24. ordentlichen Eigentümerversammlung am 17.02.2024  
Erbbaurechtsgemeinschaft WEG Friedenstraße 84 - 86f in 46485 Wesel**

Datum: 17.02.2024  
Ort: Weseler Schützenhaus, An de Tent 9, 46485 Wesel  
Beginn: 11.10 Uhr  
Ende: 12.30 Uhr  
Versammlungsleitung: Frau Stock, Grundkonzept Hausverwaltungen GmbH  
Protokollführung: Frau Stock  
Von den Eigentümern: 376.244 von 625.605 Miteigentumsanteilen der Eigentümer persönlich oder durch Vollmacht vertreten  
Weitere Teilnehmer: Herr Rechtsanwalt [REDACTED] und Dipl.-Ing. [REDACTED]

**Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten liegen dem Originalprotokoll bei. Über die gefassten Beschlüsse wurde diese Niederschrift gefertigt:**

**TOP 1: Begrüßung, Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Frau Stock begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit der Gemeinschaft fest.

**TOP 2: Wahl eines Versammlungsleiters**

**Es wird der Antrag gestellt, Frau Stock als Versammlungsleiterin zu wählen.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 376.244      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

*Der Antrag ist **einstimmig** angenommen.*

**TOP 3: Wahl eines Protokollführers**

**Es wird der Antrag gestellt, Frau Stock als Protokollführerin zu wählen.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 376.244      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

*Der Antrag ist **einstimmig** angenommen.*

**TOP 4: Gerichtsverfahrensstände und dazu weitere Beschlussfassungen**

**Auskehrung Vergleichszahlungen Tecklenburg**

**Beschlussantrag 4.1:**

Der Beschluss der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten Friedenstr. 84 – 86f, 46485 Wesel zu TOP 4.1 Nr. 1 der ordentlichen Eigentümerversammlung der Gemeinschaft vom 02.12.2023 wird wie folgt geändert:

1.1

Die aufschiebende Bedingung des vollständigen Eingangs des geschuldeten Zahlbetrages der zahlungsverpflichteten Schuldnerin Bauunternehmung Tecklenburg GmbH in Höhe von 1.400.000,00 € auf dem Geldkonto der Gemeinschaft bei der Sparkasse Krefeld, IBAN: DE73 3205 0000 0000 1832 28 wird aufgehoben.

1.2

Der Zahlbetrag in Höhe von 1.300.000,00 €, der auf dem Geldkonto der Gemeinschaft bei der Sparkasse Krefeld, IBAN: DE [REDACTED] durch Zahlungen der Tecklenburg GmbH aus und aufgrund des Vergleichs in dem Rechtsstreit bei dem Landgericht Kleve -3 O 387/18- bis zum 10.01.2024 eingegangen ist, soll nach den Regelungen und Bestimmungen der bestandskräftigen Beschlussfassung zu TOP 4.1 II Nr. 1 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.12.2023 mit der Maßgabe ausgezahlt werden, dass die in Ziffer I Nr. 1-8 und Ziffer II Nr. 1-59 jeweils anteilig bezifferten Geldbeträge um 1/14 von 14/14 auf 13/14 reduziert werden.

Soweit zu vorstehender Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2 keine abweichenden Regelungen und Bestimmungen getroffen sind, bleibt die Beschlussfassung zu TOP 4.1 Nr. 1 und Nr. 2 und Nr. 3 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.12.2023 unberührt.

Die Verwaltung soll mit der Durchführung der Beschlussfassung zu TOP 4.1 Nr. 1 und Nr. 2 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.12.2023 in Gestalt der vorliegenden Beschlussfassung zu Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2 beginnen.

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 363.675      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 12.569**

Der Antrag ist **mehrheitlich** angenommen.

**4.2      Bericht über den Verfahrenstand [REDACTED] II Urteil AG Wesel AZ 30C 176/21 und Berufungsverfahren Landgericht Düsseldorf AZ 316/22-1 J91**

Herr RA S [REDACTED] berichtet über das Urteil, das allen Eigentümern am 15.02.2024 per Mail zugeschickt wurde.

**4.3      Bericht über den Verfahrenstand [REDACTED] Klage III AZ 22-2735106-0-9**

Das Verfahren wurde seitens [REDACTED] auf Antrag wieder aufgenommen.

**TOP 5: Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. der energetischen Situation / Ergebnisse der Energieberatung für die Gesamtimmobilien ohne Haus L und ggf. Vorbereitung einer Innendämmung mit energetischer Förderung**

Herr Dipl.-Ing [REDACTED] erläutert die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten der im Energiefahrplan vorgesehenen Maßnahmen. Die vollständigen Unterlagen werden den Eigentümern in den nächsten Wochen entsprechend der Häuserzugehörigkeit Seitens der Verwaltung nach Fertigstellung zugeschickt.

**TOP 6: Verschiedenes**

**Parken auf Feuerwehruzufahren :**

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich nach Schilderung der derzeitigen Zustände insbesondere zwischen den Häusern A+K für eine Abmahnung der Falschparker per Einschreiben und anschließendes Abschleppen aus (s. Beschluss vom 27.11.2021). Die in der Anlage wohnenden Eigentümer werden um Mithilfe und Dokumentation gebeten.

Es lagen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Krefeld, den 20.02.2024

[Redacted signature]

Freigabe per mail

[Redacted name]

Beirat

-----

**Niederschrift der 25. ordentlichen Eigentümerversammlung am 30.11.2024  
Erbbaurechtsgemeinschaft WEG Friedenstraße 84 - 86f in 46485 Wesel**

Datum: 30.11.2024  
Ort: Weseler Schützenhaus, An de Tent 9, 46485 Wesel  
Beginn: 11.00 Uhr  
Ende: 15.30 Uhr  
Versammlungsleitung: Frau Stock, Grundkonzept Hausverwaltungen GmbH  
Protokollführung: Frau Stock  
Von den Eigentümern: 405.746 von 625.605 Miteigentumsanteilen der Eigentümer persönlich oder durch Vollmacht vertreten  
Weitere Teilnehmer: RA [REDACTED]

**Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten liegen dem Originalprotokoll bei. Über die gefassten Beschlüsse wurde diese Niederschrift gefertigt:**

**TOP 1: Begrüßung, Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Frau Stock begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit der Gemeinschaft fest.

Frau Stock stellt den Antrag, dass die Vorstellung der Energiekonzepte der SWK Krefeld und German Contract vorgezogen werden.

Die Firma German Contract stellt als Erstes durch Herrn [REDACTED] ihr Konzept vor.  
Im Anschluss trägt die SWK Krefeld, vertreten durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED] deren Konzept vor.

Die Unterlagen der einzelnen Vorträge wurden bereits in der Dropbox zu TOP 6 zur Verfügung gestellt.

**TOP 2: Wahl eines Versammlungsleiters**

**Es wird der Antrag gestellt, Frau Stock als Versammlungsleiterin zu wählen.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 3: Wahl eines Protokollführers**

**Es wird der Antrag gestellt, Frau Stock als Protokollführerin zu wählen.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 4: Gerichtsverfahrensstände und dazu weitere Beschlussfassungen**

**TOP 4.1: Bericht über die Auskehrung Vergleichszahlungen Tecklenburg  
Beschlussfassung Verwendung Restgeld**

Es wurden bis zum 17.07.2024 alle Zahlungen ausgekehrt mit einer Gesamtsumme von 1.269.060,08 €.

Aus der Vergleichssumme mit Zinsen sind noch 27.882,96 €, Stand 30.10.2024, auf dem Vergleichskonto.

**Beschlussantrag:**

**Die restlichen Gelder werden in der Jahresabrechnung 2024 der Instandhaltungsrücklage Häuser A - K zugeführt.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

*Der Antrag ist einstimmig angenommen.*

**TOP 4.2: Verfahrensstand [REDACTED]  
Berufungsverfahren Landgericht Düsseldorf AZ 316/22-1 J91**

Die Verfahren sind abgeschlossen. In 2024 wurden nebst Zinsen in Höhe von 142,33 € Kosten von 5.567,69 € erstattet. Die Erstattungen werden als Einnahmen in die Jahresabrechnung 2024 eingestellt.

**TOP 4.3: Verfahrensstand [REDACTED] II AZ 22-2735106-0-9**

Die Klage wurde zurückgenommen.

**TOP 4.4: Insolvenzverfahren Tecklenburg Forderungsanmeldung und Klageeinreichung**

Die Forderungsanmeldung seitens der Gemeinschaft belief sich am 19.06.2024 auf 151.772,04 €. Die Forderung wurde seitens des Insolvenzverwalters Herrn Dr. [REDACTED] in voller Höhe bestritten.

Herr RA [REDACTED] teilt mit, dass keine Klage mehr eingereicht werden musste, da der Insolvenzverwalter die Forderungen anerkannt hat.

Aufgrund der möglichen weiteren Kosten, die durch Brandschutzmaßnahmen bei den Strangsanierungen entstehen könnten, wird Herr RA S. [REDACTED] beauftragt, eine rechtliche Prüfung möglicher Ansprüche gegen den Bauträger und dadurch sich ggf. ergebende Sachwalterhaftungen vorzunehmen. Die Kosten werden mit 3 - 5 Zeitstunden angesetzt und aus der Rücklage Häuser A - K entnommen.

Eine erforderliche technische Klärung soll ggf. durch das Ingenieurbüro Feies erfolgen.

**TOP 5: Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. der energetischen Situation / Ergebnisse der Referenzsanierung BLOCK C**

Durch den schlechten Zustand der Sandsteinflächen im Dachgeschoss hat sich die Sanierung leider immens verzögert, da nach erster Prüfung des Sandsteins weitere Sanierungskosten von 40.000,00 € aufgerufen wurden. Die Kosten konnten jetzt auf 15.000,00 € reduziert werden, und die Fassadenflächen und der Sandstein sind ertüchtigt. Im Zuge der Arbeiten wurden dann auch die maroden Holzfenster ausgetauscht. Die Arbeiten sind abgeschlossen und das Gerüst war für den 30.11.2024 freigemeldet. Das Gesamtvolumen der Sanierung stellt sich Stand 08.11.2024 ohne Schlussrechnung aktuell wie folgt dar:

Fassadenflächen:	48.065,47 €
Sandstein:	8.739,96 €
Sandstein Instandsetzung:	11.924,00 €
Gerüst:	noch nicht bekannt
Fenster:	4.550,00 €

Die Firma Janssen hat auf der Grundlage der Fassadenarbeiten eine Kostenkalkulation für alle übrigen notwendigen Fassadenflächen erstellt. Die Zusammenfassung war in der Dropbox mit einer Bilddokumentation eingestellt.

Die Gerüst- und Bauzeiten werden sich immens verkürzen, da lediglich der Block C die großen defekten Kalksandsteinflächen aufgewiesen hat.

**Beschlussantrag:**

**Die Arbeiten an den Fassadenflächen Blöcke A - K sollen entsprechend der vorliegenden Angebote 2024617-2024621 der Firma Janssen Fassaden Ausbau GmbH vom 27.09.2024 beauftragt werden. Die einzelnen Flächen ergeben sich aus der Handskizze und sollen nacheinander in Absprache mit der Verwaltung und der Handwerksfirma erfolgen. Das Kostenvolumen beträgt insgesamt 456.000,00 €.**

**Die Abrechnung der Sanierungskosten erfolgt häuserweise im Verhältnis der Miteigentumsanteile des entsprechenden Hauses. Die Verwaltung wird für die Häuser entsprechende Sonderumlagen mit einer Vorlaufzeit von 8 Wochen anfordern. Die Sonderumlage für das Haus A in Höhe von 85.000,00 € wird zum 01.02.2025 erhoben.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt Haus A - K:

Ja-Stimmen: 325.726      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

*Der Antrag ist einstimmig angenommen.*

Als erstes Haus soll Haus A aufgrund der defekten Fassadenteile an der Vorderfront und linke Seite ertüchtigt werden. Im Januar soll ein Zeitplan für 2025 erstellt werden, damit alle Bewohner und Eigentümer sich auf die anstehenden Arbeiten einstellen können.

Die Sonderumlagenliste wird mit dem Protokoll an alle Eigentümer geschickt.

**TOP 6:      Fernwärmekündigung zum 31.12.2025 und Contracting Unterlagen**

Frau Stock teilt nochmals zusammenfassend mit, dass aus 2022 eine Gasabrechnung mit einem Verbrauch von 2021 + 2022 mit durchschnittlich 1.2 Mio. kWh für die Anlage vorliegt. Die Messung und Abrechnungen der Fernwärme erfolgt in den einzelnen Häusern mittels Wärmemengenzählern und betragen ca. die Hälfte. Gasverbrauch: 997.482 kWh mit Kosten 108.317,00 € (abgerechnet)  
WMZ Häuser: 579.416 kWh mit Kosten von 96.894,00 €.

**Beschlussantrag:**

**6.1 Beide Anbieter SWK Krefeld und German Contract werden aufgefordert, ihre Planungen bis zum 28.02.2025 fertigzustellen und entsprechende Angebote für die Ertüchtigung der Anlage vorzulegen. Die dafür anfallenden Planungskosten Wärmekonzept 2 der SWK mit netto 14.890,00 € und die Feinplanung der Wärmeversorgungsanlage gem. Angebot vom 04.11.2024 mit 8.798,00 € netto werden von der Gemeinschaft beauftragt, im Verhältnis der Miteigentumsanteile A - K getragen und aus der Rücklage Häuser A - K entnommen.**

**Die aktuellen Grunddaten werden von der Gemeinschaft wie folgt festgesetzt:**

**Angenommene aktuelle Gasleistung 1 Mio. kWh pro Jahr.**

**Ertüchtigung der Anlage mittels Erneuerung Gasheizung und Errichtung einer Luftwasserwärmepumpe**

**Umrüstung der Warmwasserstationen in allen 5 Häusern**

**Klärung einer möglichen Trennung der derzeitigen Wärmeführung der Heizungsanlage. Das Heizungswasser läuft ohne Wärmetauscher als offenes System durch alle Häuser.**

**Mögliche Fördergelder sind mit aufzunehmen.**

**6.2 Die Vertragsunterlagen für die angedachten Contracting-Verträge und den Weiterbetrieb der Anlage seitens der SWG sollen ebenfalls vorgelegt und mit Herrn RA [REDACTED] juristisch vorgeprüft werden.**

**6.3 Die SWK wird zusätzlich beauftragt, ab dem 01.01.2025 die Ermittlungen des tatsächlichen Wärmebedarfs für die Ertüchtigung der Anlage durchzuführen. Die Kosten der Maßnahme sind in dem vorliegenden Kostenangebot zu TOP 6.1 enthalten.**

Über die Anträge wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt: Haus A - K:

**Ja-Stimmen: 325.726      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

*Der Antrag ist einstimmig angenommen.*

Es wäre für alle Beteiligten hilfreich, wenn alle Eigentümer der bereits sanierten Wohnungen und angedachten Sanierungen bis zum 31.12.2025 dies mit Art der Sanierung an die Verwaltung melden würden, damit diese Infos zentral vorliegen.

**TOP 7: Beschlussfassung über die Hausgeldanpassungen und Nachforderungen aus der Gesamt- sowie den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023**

**Beschlussantrag:**

**Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2023 erstellten Jahresabrechnung mit Druckdatum vom 12.07.2024 beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan 2023.**

**Die auf Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelaabrechnungen beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sind am 30.11.2024 zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. Guthaben werden zum 01.12.2024 bei Vorlage einer Bankverbindung ausgezahlt.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

*Der Antrag ist einstimmig angenommen.*

**TOP 8: Entlastung der Verwaltung für ihre Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr 2023**

**Beschlussantrag:**

**Der Verwaltung wird Entlastung für ihre Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr 2023 erteilt.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

*Der Antrag ist einstimmig angenommen.*

**TOP 9: Beschlussfassung über die Bildung von jährlichen Instandhaltungsrücklagen ab dem Wirtschaftsjahr 2024 für die Häuser A, B, C, D, K und Tiefgarage**

**Beschlussantrag:**

**Ab dem Wirtschaftsjahr 2024 werden nachstehende Rücklagenbildungen beschlossen:**

**Haus A: 6.000,00 €**

**Haus B: 10.000,00 €**

Haus C:	8.000,00 €
Haus D:	14.000,00 €
Haus K:	14.000,00 €
Tiefgarage:	2.000,00 €

**Gesamt: 54.000,00 €**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis der Häuser A - K und TG abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 325.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 10: Beschlussfassung und Diskussion über weitere Instandsetzungsarbeiten und deren Finanzierung**

**10.1: Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. der Balkonabdichtungsarbeiten**

Es fehlen im oberen Bereich der Balkone noch die nachstehenden 5 Einheiten  
Nr.: 31 + 48 + 65 + 69-1 + 69-2

Die Termine werden wie folgt angesetzt:

WE 31:	in der 2. - 3. KW 2025
WE 48:	in der 4. - 5. KW 2025
WE 69-1:	in der 6. - 7. KW 2025
WE 69-2:	in der 8. - 9. KW 2025
WE 65:	in der 10. - 11. KW 2025

Die Eigentümer werden gebeten, vor Beginn der Arbeiten die Demontage und Montage der Balkonbeläge dann selbst zu veranlassen, da bisher keine Reaktion auf die Aufforderungen seitens der Verwaltung erfolgt ist.

**10.2: Anstrich Hausflure**

Die 11 Hausflure sind gestrichen worden.

**10.3: Instandsetzung der Außenbeleuchtung**

**Beschlussantrag:**

Die Beleuchtung soll auf der Grundlage des Angebotes der Firma Klimek vom 25.10.2024, Angebot Nr.: 03.10.2024 in Höhe von 4.849,96 € mit warmweißem Licht instandgesetzt werden. Die Kosten werden von der Gesamtanlage getragen. Eine Überprüfung der Erdkabel soll nicht erfolgen.

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

**Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0**

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**10.4: Strang Instandsetzung Block D Wohnungen 54 + 40 + 47-1**

Nachdem durch die Firma Rainbow auch an diesem Strang eine Rohrbruchselle in 2023 angebracht wurde, hat die Verwaltung dann im August 2024 entschieden, diesen Strang wegen einer erneuten Feuchtigkeit als ersten Strang zu erneuern. Die Sanitärarbeiten wurden abgeschlossen. Bei Öffnung der

Schächte hat sich gezeigt, dass kein Brandschutz vorliegt. Die jetzt notwendigen Folgearbeiten, insbesondere Brandschutz, stehen noch aus.

Nach Abschluss der Arbeiten soll der 2. Strang im Block K, Einheiten 56 + 61 + 66, komplett Anfang des nächsten Jahres erneuert werden.

Hierbei ist zu den aktuellen Punkten Zugänglichkeit der Leitungen (Versprung in der Wand), Brandschutz und Folgearbeiten zu klären, wie mit dem nicht feuchtraumgeeigneten Ständerwerk/Rigipsplatten in den Bädern umzugehen ist und welche weiteren Maßnahmen bzgl. des Brandschutzes notwendig sind.

**Beschlussantrag:**

Das Ingenieurbüro Feles als TGA Planungsbüro soll mit der Begleitung der 2. Instandsetzung beauftragt werden und im Anschluss eine Aussage zu der weiteren Vorgehensweise machen.

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**10.5: E-Bike-Abstellmöglichkeiten ggf. in der Tiefgarage oder Errichtung von Boxen auf der Lindenallee**

Mögliche andere Stellplätze sollen für die nächste Versammlung geprüft werden.

**Beschlussantrag:**

Herr [REDACTED] erhält die Erlaubnis, einen Container gem. vorliegendem Angebot auf eigene Kosten auf der Lindenallee hinter dem Haus 86d gem. beigelegtem Plan aufzustellen. Die Gemeinschaft wird von allen Kosten freigestellt.

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 11: Beschlussfassung über die Festsetzung der Vorschüsse 2025 zur Kostentragung**

**Beschlussantrag 11.1:**

**Abgrenzungsbuchungen in der Hausgeld-Jahresabrechnung 2024:**

Die Eigentümergemeinschaft gestattet grundsätzlich die leistungsorientierte und auf das Wirtschaftsjahr 2024 bezogene Abrechnung. Erforderliche Einnahmen- und Kostenabgrenzungen sind grundsätzlich zulässig und liegen im Ermessensspielraum des Verwalters. Die Eigentümergemeinschaft verzichtet auf die Regelungen der reinen Ein- und Ausgabenabrechnung, sofern dies geboten ist und die Abrechnung transparent und nachvollziehbar bleibt.

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Ja-Stimmen: 405.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**Beschlussantrag 11.2:**

Es wird kein neuer Wirtschaftsplan verabschiedet. Der alte Wirtschaftsplan 2023 bleibt bestehen.

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis ohne Haus L abgestimmt:

Ja-Stimmen: 325.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**Beschlussantrag 11.3:**

**Regelung des Verfalls gestundeten Hausgelds in Fall des Verzugs**

**Die aufgrund des jeweils erstellten Wirtschaftsplans und der erstellten Einzelwirtschaftspläne von den Wohnungseigentümern zu zahlenden und nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschlossenen Hausgeldvorschüsse sind jeweils zu Beginn der Wirtschaftsperiode sofort in voller Höhe zur Zahlung fällig. Den Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, das Hausgeld in jeweils am 3. Werktag eines Kalendermonats fällig werdenden 12 monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen ist der Eingang auf dem Gemeinschaftskonto bei der Sparkasse Krefeld, IBAN:**

**DE73 3205 [REDACTED] BIC: SPKRDE33XXX maßgeblich. Die Wohnungseigentümer, die am SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für eine ausreichende Kontendeckung zum maßgeblichen Zeitpunkt zu sorgen.**

**Für den Fall, dass ein Wohnungs-Teileigentümer mit der Entrichtung der Teilzahlungen für 2 aufeinander folgende Monate bzw. in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Monate erstreckt, mit der Zahlung von Hausgeldern in Verzug ist, der den Hausgeldern zweier Monate entspricht, wird sofort das restliche für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Hausgeld in voller Höhe zur Zahlung fällig. Einer vorausgehenden Mahnung des Verwalters bedarf es nicht.**

Über den Antrag wird mit folgendem Ergebnis ohne Haus L abgestimmt:

Ja-Stimmen: 325.746      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

**TOP 12: Fenster- und Türenüberprüfungen Gemeinschafts- und Sondereigentum**

Es wird keine Beschlussantrag gestellt.

**TOP 13: Verschiedenes**

Es lagen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Krefeld, den 12.12.2024



*Freigabe Beirat  
2. Teilt 13.12.24*

Tecklenburg 4. Grundbesitz  
GmbH & CoKG  
Lingsforter Str. 21  
47638 Straelen

Ihr Ansprechpartner:  
Kundencenter Erbbaurecht

Friedrich-Ebert-Str. 55  
45127 Essen

Tel: +49 (0) 201 5453 4147  
Fax: +49 (0) 201 5453 4150  
Mo bis Fr: 8:00 bis 17:00Uhr

E-Mail: [erbbaurecht@loancos.com](mailto:erbbaurecht@loancos.com)

19.07.2024

**Anpassung der Erbbauzinsen zum 01.08.2024**

**Objekt: Friedenstr. 84-86F, 46485 Wesel, Wohneinheit WE 16**

**KD-ID: 400203901, 2039**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Grundstückseigentümerin hat uns beauftragt und bevollmächtigt als Verwalterin für Ihr Objekt zu handeln. In diesem Rahmen zeigen wir Ihnen die Anpassung des Erbbauzinses an und bitten Sie, die nachfolgende Änderung zu berücksichtigen.

Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet eine Regelung zur Wertsicherung, welche zu einer regelmäßigen Anpassung des Erbbauzinses führt. Grundlage dieser Anpassung ist die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland.

Die Grundlage der Indexentwicklung können Sie bei Bedarf auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes nachvollziehen.

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html>)

Erbbauzinsen alt	49,44 €
Veränderung	7,92 €
<b>Erbbauzinsen NEU</b>	<b>57,36 €</b>

Die Erbbauzinserhöhung wird zum 01.08.2024 wirksam. Die Berechnung des neu zu zahlenden Erbbauzinses sowie Hinweise zur Zahlung entnehmen Sie bitte der Rückseite.

Seite 2 von 3

*Vertragsgrundlage:*

Erbbaurechtsvertrag vom 19.04.2004, UR-Nr.: 432/2004 E+ 1120/2004 S +55/2005 S des Notars Dr. Frank Ellenbeck, Dr. Speck, Köln

**Objekt: Friedenstr. 84-86F, 46485 Wesel**

**Erbbauberechtigter: Tecklenburg 4. Grundbesitz**

Ausweislich der vorgenannten Urkunde berechnet sich die Erhöhung nach den Veränderungen des Verbraucherpreisindex wie er durch das Statistische Bundesamt festgestellt wird. Bitte beachten Sie, dass das Basisjahr für den Verbraucherpreisindex 2020 = 100 die Berechnungsgrundlage darstellt.

Die zu Grunde liegenden Verbraucherpreisindizes haben sich wie folgt entwickelt:

VPI Juni 2021:	102,9
VPI Juni 2024:	119,4
Erhöhung:	16,03%

Erbbauzins alt	Erhöhungsbetrag	Erbbauzins neu
49,44 €	7,92 €	57,36 €

Formel für die Berechnung des neuen Erbbauzinses:

neuer Index dividiert durch den alten Index multipliziert mit dem alten Erbbauzins ergibt den neuen Erbbauzins

Im Namen der Grundstückseigentümerin wird diese Anpassung zum 01.08.2024 verlangt und wirksam.

Sollten Sie uns bereits ein SEPA-Lastschriftmandant erteilt haben, werden wir den veränderten Betrag ab dem 01.08.2024 von Ihrem Konto einziehen. Andernfalls bitten wir Sie, einen bestehenden **Dauerauftrag entsprechend zu ändern** oder neu einzurichten.

Bitte geben Sie hierbei Ihre Kunden-ID im Feld Verwendungszweck an. Wenn Sie zukünftig die Erbbauzinsen mittels Lastschrifteinzug zahlen möchten, senden Sie uns bitte den beiliegenden Vordruck nach Vervollständigung und Unterzeichnung wieder zurück. **Bitte denken Sie in diesem Fall auch unbedingt daran einen gegebenenfalls bestehenden Dauerauftrag zu löschen!**

Für Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

LOANCOS GmbH

*(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig)*

## SEPA-Lastschriftmandat

Olbos 13 Ref Note Issuer GmbH & Co. KG  
Gläubiger – Identifikationsnummer: DE02 ZZZ0 0002 3865 21  
– vertreten durch –

LOANCOS GmbH  
Eschersheimer Landstr. 50-54  
60322 Frankfurt am Main

**gerne als Scan per E-Mail an [Erbbaurecht@Loancos.com](mailto:Erbbaurecht@Loancos.com)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich/wir ermächtige(n) die Olbos 13 Ref Note Issuer GmbH & Co. KG, vertreten durch die LOANCOS GmbH als bevollmächtigte Verwalterin, die Erbbauzinsen für die unten aufgeführte Einheit zum jeweiligen Fälligkeitstermin bis auf Widerruf von meinem/unserem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, diese auf meinem /unserem Konto gezogenen SEPA-Lastschriften einzulösen.

400203901

\_\_\_\_\_  
Vorname & Name des Kontoinhabers

\_\_\_\_\_  
Kundennummer/Mandatsreferenz

\_\_\_\_\_  
Postanschrift: Straße & Hausnummer

\_\_\_\_\_  
Anschrift & Wohneinheit des Erbbauobjektes

\_\_\_\_\_  
Postanschrift: PLZ & Ort

\_\_\_\_\_  
Lastschrift-Einzug ab

\_\_\_\_\_  
Telefonnummer

\_\_\_\_\_  
Emailadresse

\_\_\_\_\_  
IBAN

\_\_\_\_\_  
BIC

\_\_\_\_\_  
Kreditinstitut

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Kontoinhabers

(Hinweis: Ich kann innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Rückgabe des Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.)

# NETTOGRUNDFLÄCHEN

678 Reitzensteinkaserne Gebäude B

ZEICHNUNG:

1. Obergeschoss Wohnung 16

DATUM: 11.03.2004

ERSTELLER:

GESCH	BEZEICHNUNG	FUNKTION	BER	FAKTOR	ANZ	RECHENANSATZ	HNF (m2)	NNF (m2)	FF (m2)	VF (m2)	LGF (m2)	
	Bod		a	1.000	1	3.650*1.800	6.570	0.000	0.000	0.000	0.000	
	Balkon		a	0.500	1	4.482*2.040	4.572	0.000	0.000	0.000	0.000	
	Flur		a	1.000	1	2.185*1.600	3.496	0.000	0.000	0.000	0.000	
	Kind		a	1.000	1	5.070*3.025	15.337	0.000	0.000	0.000	0.000	
	Kochen		a	1.000	1	1.960*2.000	5.604	0.000	0.000	0.000	0.000	
	Schlafen		a	1.000	1	3.650*3.616	13.201	0.000	0.000	0.000	0.000	
	Wohnen/Essen		a	1.000	1	0.600*1.849	29.797	0.000	0.000	0.000	0.000	
				1.000	1	2.100*2.655						
				1.000	1	4.655*4.965						
				GESCHOSS: NGF = 78.577			SUMME GESCHOSS	78.577	0.000	0.000	0.000	0.000
				GESAMT: NGF = 78.577			SUMME GESAMT	78.577	0.000	0.000	0.000	0.000

LEGENDE:

HNF = Hauptnutzfläche NNF = Nebennutzfläche

FF = Funktionsfläche VF = Verkehrsfläche

LGF = Luftgrundfläche; nicht zu NGF gehörig

50036

**Urkundenrolle – Nummer 199 für 2005 S**

Verhandelt zu Köln, heute am 10. März 2005.

Vor mir, dem unterzeichneten

**Dr. Johannes Speck**

Notar mit dem Amtssitz in Köln,

erschien, von Person bekannt:

Herr Theodor – genannt Theo - Wolfgarten, kaufmännischer Angestellter, geschäftsansässig Lingsforter Straße 21 in 47638 Straelen, hier handelnd aufgrund in Ausfertigung vorliegender Vollmacht vom 17.09.1993, UR.Nr. 1753/1993, des Notars Arnulf Minning in Straelen, die dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigefügt ist, für die im Handelsregister des Amtsgerichts Kleve unter HRB 3633 eingetragene

**Tecklenburg**

**Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

mit dem Sitz in Straelen,

Geschäftsanschrift: 47638 Straelen, Lingsforter Straße 21,

- die Gesellschaft nachstehend auch „Verkäufer“ genannt-.

Der Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme am 03.08.2004 in das beim Amtsgericht Kleve geführte Handelsregister zu HR B 3633, dass die ursprüngliche Eintragung der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung durch die Fortführung auf EDV umgeschrieben worden und bei gleichzeitiger Änderung der örtlichen Zuständigkeit die neue Eintragung an die Stelle des bisherigen Registerblattes HR B 403 des Amtsgerichts Geldern getreten ist.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben nachfolgende

### **Änderung einer Teilungserklärung:**

#### **I.**

Die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist Erbbauberechtigter des im Erbbaurechtsgrundbuch des Amtsgerichts Wesel von Wesel in Blatt 13028 verzeichneten Erbbaurechtes Gemarkung Wesel, Flur 52, Flurstück 965, Gebäude- und Freifläche, Blücherstraße 12, Friedenstraße 86, gross 16.237 qm.

Durch Teilungserklärung vom 19.04.2004, UR.Nr. 433 für 2004 E, des Notars Dr. Frank Ellenbeck in Köln, hat die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung das Erbbaurecht in Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufgeteilt. Die vorgenannte Urkunde lag bei der heutigen Beurkundung in Urschrift zur Durchsicht vor. Die Bezugsurkunde ist mir vollinhaltlich bekannt. Ich verzichte nach entsprechender Belehrung auf ein Verlesen der Bezugsurkunde und auf das Beifügen einer Abschrift als Anlage zur dieser Niederschrift. Auf die vorgenannte Urkunde wird hiermit verwiesen.

#### **II.**

1. Die Teilungserklärung vom 19.04.2004, UR.Nr. 433/2004 E wird nunmehr wie folgt abgeändert:

a) Wegen der Aufteilung der Gebäude sowie der Lage und der Größe der im Sondererbbaurecht und der im gemeinschaftlichen Erbbaurecht stehenden Gebäudeteile wurde in der Teilungserklärung verwiesen auf die als Anlagen zu der vorbezeichneten Teilungserklärung genommenen Pläne.

Inzwischen liegen die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die entgeltigen Aufteilungspläne vor. Ich verweise nunmehr in Bezug auf

die Aufteilung des gesamten Gebäudekomplexes sowie der Lage und der Größe der im Sondererbaurecht und gemeinschaftlichen Erbbaurecht stehenden Gebäudeteile auf die von der Stadtverwaltung Wesel, Fachbereich Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Bauordnung Team Bauordnung und Denkmalschutz, mit Unterschriften und Siegel versehenen Aufteilungspläne vom 24.06.2004, Geschäftszeichen „15732“ und „312/04“, welche bei der Beurkundung in Urschrift zur Durchsicht vorlagen. Diese Aufteilungspläne sind mir bekannt. Eine Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungspläne sind dieser Urkunde beigelegt als **Anlage I**. Anstelle der zu der vorgenannten Urkunde genommenen Grundrisspläne treten nunmehr die der vorgenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung beigelegten Grundrisspläne (**Anlage I**).

b) Sämtliche Mitberechtigungsanteile haben sich geändert. Die neuen Mitberechtigungsanteile ergeben sich aus der als **Anlage II** zur Urkunde genommenen Aufstellung.

c) § 4 Ziffer (3) a) und b) der Teilungserklärung werden wie folgt neu gefasst:

„1. Hinsichtlich der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden gemäß den §§ 10 Abs. 2, 15 WEG, folgende Regelungen über die Sondernutzung getroffen:

a) Auf dem Grundstück befinden sich 71 oberirdische PKW-Stellplätze, die in dem als **Anlage I** genommenen Plan (Anlage IV) mit Nr. SN 1 bis SN 71 bezeichnet sind. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondererbaurechtseinheiten festzulegen, ob und gegebenenfalls welcher PKW-Stellplatz dem betreffenden

Erwerber und künftigen Eigentümer einer Sondererbbaurechtseinheit zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zusteht. Der aufteilende Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage abzugeben ist. Eine beglaubigte Ablichtung der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.

Folgende Sondernutzungsrechte weist der Eigentümer jedoch jetzt schon zu:

- a) Den jeweiligen Eigentümern des Teilerbbaurechts Nr. 70-1 des Aufteilungsplanes werden die im als **Anlage I.** zur Urkunde genommenen Plan – Anlage IV – mit den Nummern SN 44 bis SN 48, zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen und der Gemeinschaft die Nutzung dieser Fläche entzogen.
- b) Den jeweiligen Eigentümern des Teilerbbaurechts Nr. 70-2 des Aufteilungsplanes werden die im als **Anlage I.** zur Urkunde genommenen Plan – Anlage IV – mit den Nummern SN 34 bis SN 38, zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen und der Gemeinschaft die Nutzung dieser Fläche entzogen.
- c) Den jeweiligen Eigentümern des Teilerbbaurechts Nr. 70-3 des Aufteilungsplanes werden die im als **Anlage I.** zur Urkunde genommenen Plan – Anlage IV – mit den Nummern SN 49 bis SN 53, zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen und der Gemeinschaft die Nutzung dieser Fläche entzogen.
- d) Den jeweiligen Eigentümern des Teilerbbaurechts Nr. 70-4 des Aufteilungsplanes werden die im als **Anlage I.** zur Urkunde genommenen Plan – Anlage IV – mit den Nummern

SN 39 bis SN 43, zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen und der Gemeinschaft die Nutzung dieser Fläche entzogen.

b) Dem jeweiligen Inhaber der nachstehenden Wohnungen wird hiermit das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der mit SN G und Ziffer bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche zugewiesen, die in dem als **Anlage I.** dieser Urkunde beigefügten Lageplan (Anlage V) aufgeführt ist:

- WE Nr. 1 die Gartenfläche SN G 1,
- WE Nr. 2 die Gartenfläche SN G 2,
- WE Nr. 3 die Gartenfläche SN G 3,
- WE Nr. 4 die Gartenfläche SN G 4,
- WE Nr. 9 die Gartenfläche SN G 9,
- WE Nr. 10 die Gartenfläche SN G 10
- WE Nr. 11 die Gartenfläche SN G 11,
- WE Nr. 12 die Gartenfläche SN G 12,
- WE Nr. 13 die Gartenfläche SN G 13,
- WE Nr. 24 die Gartenfläche SN G 24,
- WE Nr. 25 die Gartenfläche SN G 25,
- WE Nr. 34 die Gartenfläche SN G 34,
- WE Nr. 35 die Gartenfläche SN G 35,
- WE Nr. 40 die Gartenfläche SN G 40,
- WE Nr. 55 die Gartenfläche SN G 55,
- WE Nr. 57 die Gartenfläche SN G 57,
- WE Nr. 59-1 die Gartenfläche SN G 59-1,
- WE Nr. 59-2 die Gartenfläche SN G 59-2.

Das Aufstellen von Bauwerken auf den Gartenflächen (Gartenhäuser etc.) sowie bauliche Veränderungen der bestehenden Abgrenzungen bedürfen der Zustimmung des Verwalters.“

### III.

1. Die in den bezogenen Urkunden abgegebenen Erklärungen und Anträge beziehen sich nunmehr auch auf die Anlagen zu dieser Urkunde und werden, soweit erforderlich, wiederholt.
2. Der Erschienene ist sich über die vorstehenden Rechtsänderungen einig und bewilligt und beantragt unter Berücksichtigung der heutigen Änderung die Eintragung der Teilung gemäss § 1 sowie die Vorschriften der §§ 2-12 und 14-16 der Teilungserklärung vom 19.04.2004, Urkunde UR.Nr. 433 für 2004 E des Notars Dr. Frank Ellenbeck in Köln, als Gegenstand und Inhalt des Sondererbbaurechts im Grundbuch.

Für jedes Wohnungs- und Teilerbbaurecht soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

### IV.

Die derzeit im Erbbaurechtsgrundbuch von Wesel Blatt 13028 in Abteilung II unter Nr. 1 eingetragene Erbbauzinsreallast in Höhe von EUR 2.703,00 wird hinsichtlich eines Teilbetrages in Höhe von EUR 30,31 zur Löschung bewilligt und beantragt. Die sodann verbleibende Erbbauzinsreallast in Höhe von EUR 2.672,69 wird sodann derart verteilt, dass künftig jedes Wohnungs-/Teilerbbaurecht nur noch für den auf die jeweiligen Einheit entfallenden Erbbauzins haftet, wobei sich der auf die einzelne Einheit entfallende Erbbauzins aus der als **Anlage III.** zu dieser Urkunde genommenen Liste ergibt.

Es wird bewilligt und beantragt, die Verteilung gemäss der Anlage III. in den Grundbüchern einzutragen.

Auf die Einheit Nr. 10 entfällt kein Erbbauzins.

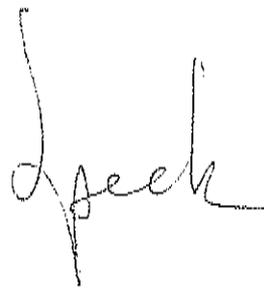
**V.**

Den Bürovorstehern des amtierenden Notars, Herr Andreas Hennig und Herr Klaus Wischet sowie der Notarfachangestellten Frau Sylvia Brechtefeld, und zwar jeweils einzeln wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht erteilt, alle etwa notwendig werdenden ergänzenden oder abändernden Erklärungen zu der heutigen Urkunde sowie der Teilungserklärung vom 19.04.2004, Urkunde UR.Nr. 433 für 2004 E, des Notars Dr. Frank Ellenbeck in Köln, gegenüber dem amtierenden Notar, seinem Sozium oder Vertreter im Amt oder Rechtsnachfolger im Amt abzugeben.

**VI.**

Alle mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Diese Niederschrift - nebst verlesbaren Anlagen - wurde dem Erschienenen vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, sämtliches von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:



Notar

Firma  
Tecklenburg GmbH  
Lingsforter Straße 21  
  
47638 Straelen

Fachbereich Stadtentwicklung,  
Wirtschaftsförderung und Bauordnung  
Team Bauordnung und Denkmalschutz  
Auskunft erteilt: Herr Müser  
Rathaus-Anbau, Zimmer: 276  
Tel.: 0281 203-434 Fax: 203 619  
manfred.mueser@wesel.de

Öffnungszeiten:  
montags u. mittwochs 8.30 - 12.00 Uhr  
14.00 - 16.00 Uhr  
freitags 8.30 - 12.00 Uhr

Ihre Zeichen und Nachricht vom

Mein Zeichen, bitte bei Antwort angeben  
15732

Datum  
24.06.2004

Bauschein-Nr. 312/04  
Grundstück **Wesel, Friedenstraße**  
Gemarkung **Wesel**  
Flur **52**  
Flurstück **294**  
Vorhaben **Bescheinigung auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2  
des WEGs vom 15.03.91**

Sehr geehrte Damen und Herren,

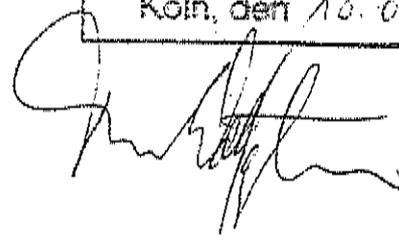
die im beiliegendem Aufteilungsplan zum Bauvorhaben des Bauherrn **Tecklenburg GmbH, Architekt Dipl.-Ing. U. Leist**, mit Nummer 1-13, 14-1, 14-2, 15-46, 47-1,47-2, 48-58, 59-1, 59-2, 60-63, 64-1, 64-2, 65-68, 69-1, 69-2, 70-1, 70-2, 70-3 und 70-4 bezeichneten Wohnungen mit Nummer 1- 13, 14-1, 14-2, 15-46, 47-1,47-2, 48-58, 59-1, 59-2, 60-63, 64-1, 64-2, 65-68, 69-1, 69-2, 70-1, 70-2, 70-3 und 70-4 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in den bestehenden Gebäuden sowie die mit TG 1-TG 16 und TG 21-TG 36 bezeichneten Tiefgaragenstellplätze vor dem bestehenden Gebäude L auf dem Grundstück in Wesel, Friedenstraße, sind in sich abgeschlossen.

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

Im Auftrag  
  
Müser

42 Zeichnungen in 3-facher Ausfertigung

Anlage zur Urkunde  
UR-Nr. 199/2005, 5  
Köln, den 10. 03. 2005

 Speck  
Note





# REIZENSTEINKASERNE Gebäude A

gehört zur Berechtigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

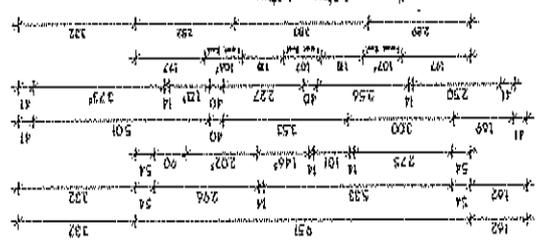
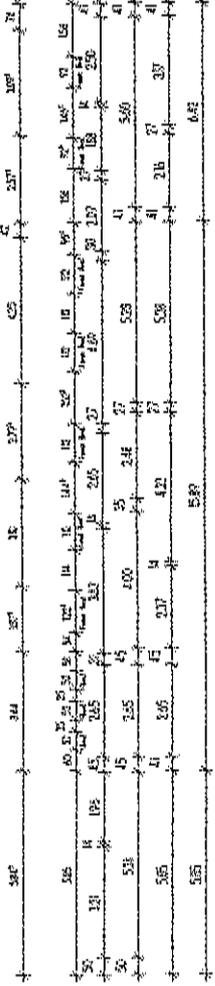
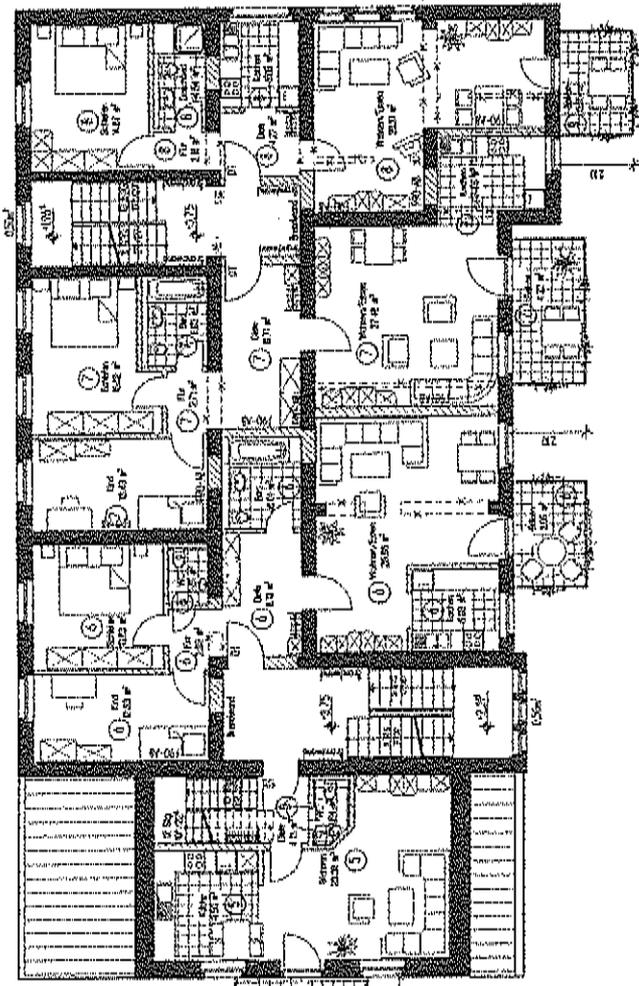
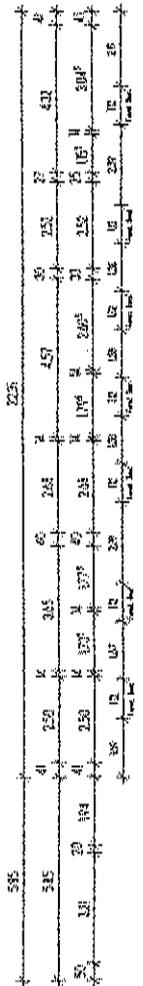
Uausrüstungen vorgedruckt - Änderungen in der Bauaufsichtsprüfung sind bei Baugenehmigung zu beachten.

Die Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan (Az. 13201) ist durch die Bauaufsichtsprüfung bestätigt.

STADT WESEL  
Die Bürgermeisterei  
-Umlage Bauaufsichtsprüfung-

Wesel den 24.06.04  
von Auftraggeber (Müller)

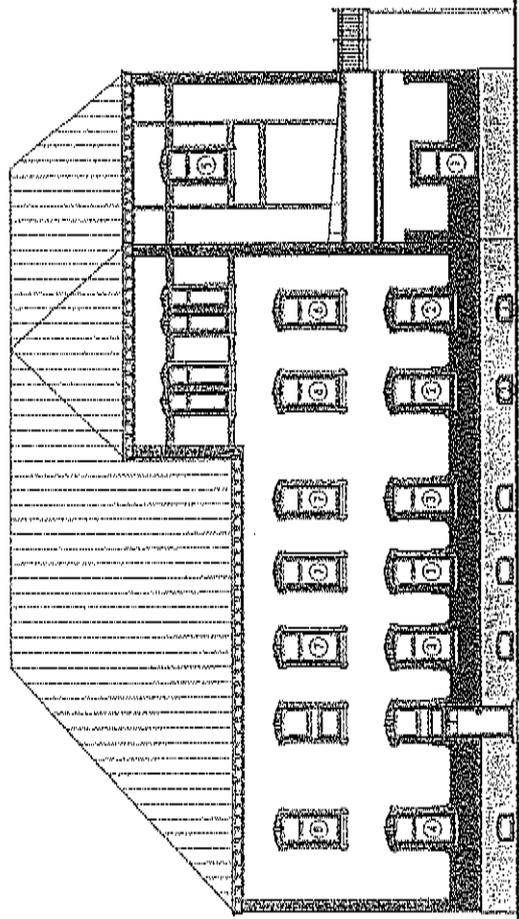
STADT WESEL  
Die Bürgermeisterei  
-Umlage Bauaufsichtsprüfung-



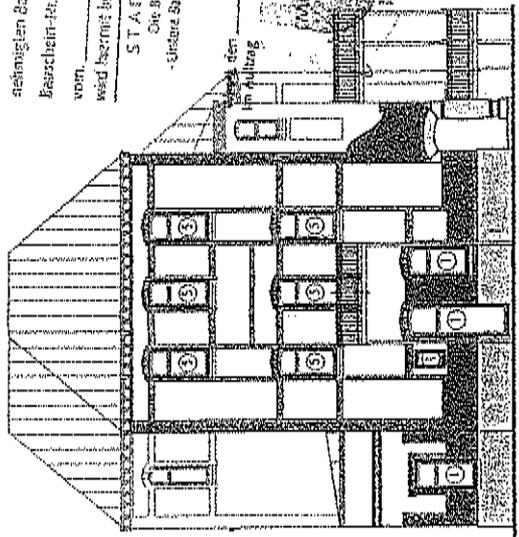


# Keilsteinkaserne Gebäude A

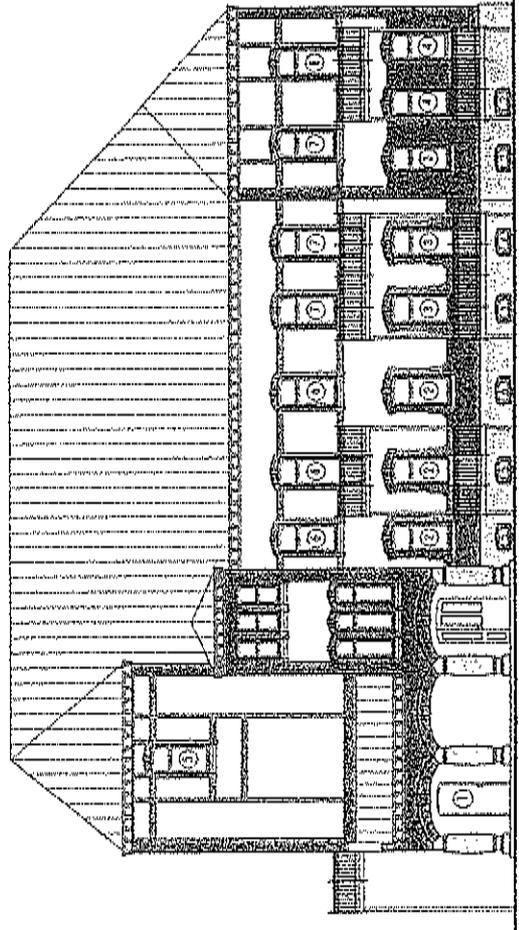
Gehört zur Erscheinung des  
dem Wohnungsgesamtkomplex  
- Bauvertraglich vorgegeben  
- Änderungen in der bautechnischen  
- genehmigten, Drücker sind bei  
- der Bauführung zu beachten.  
Die Überarbeitung mit dem ge-  
nehmigten Bauplan (AZ. 1110/11)  
Bescheinigt  
vom 03.05.04  
STADT WESSEL  
Die Bürgermeisterei  
- Stadte Bauaufsichtsbörde



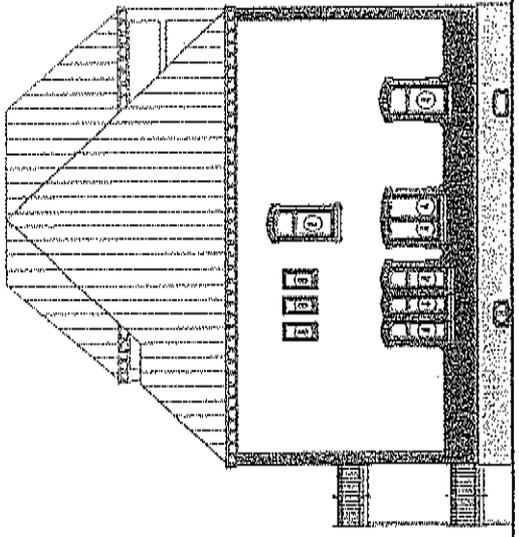
NORDANSICHT



WESTANSICHT



SÜDANSICHT

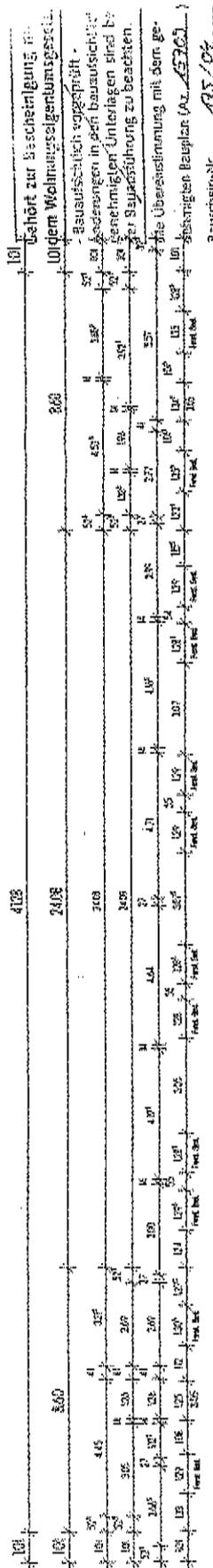


OSTANSICHT



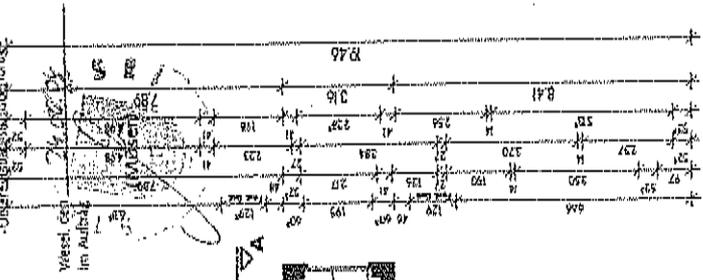


# Reitzensteinkaserne Gebäude B

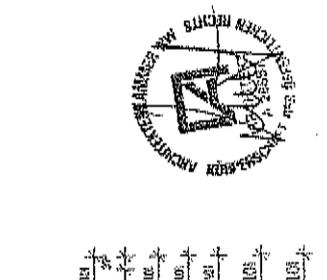


10) gehört zur Beschleunigung, für  
 10) dem Wohnraumbauunternehmen  
 - Bauaufsichtlich vorgeführt -  
 Änderungen in den bauaufsichtl.  
 Genehmigungsunterlagen sind bei  
 der Stadtverwaltung zu beachten.  
 Die Überweisung mit dem ge-  
 stellten Bauplan (AZ. 53702)  
 Baustein-Nr. 03/02

won: 03.03.04  
 wird hiermit beschneigt  
 STADT WESEL  
 Der Bürgermeister  
 Unger, Qualifikationsbehörde



West-Geb.  
 im Aufbaue  
 (Messen)

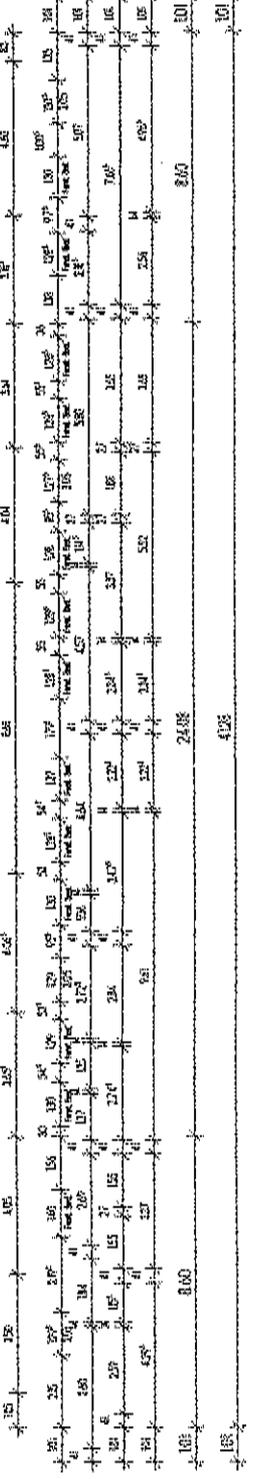
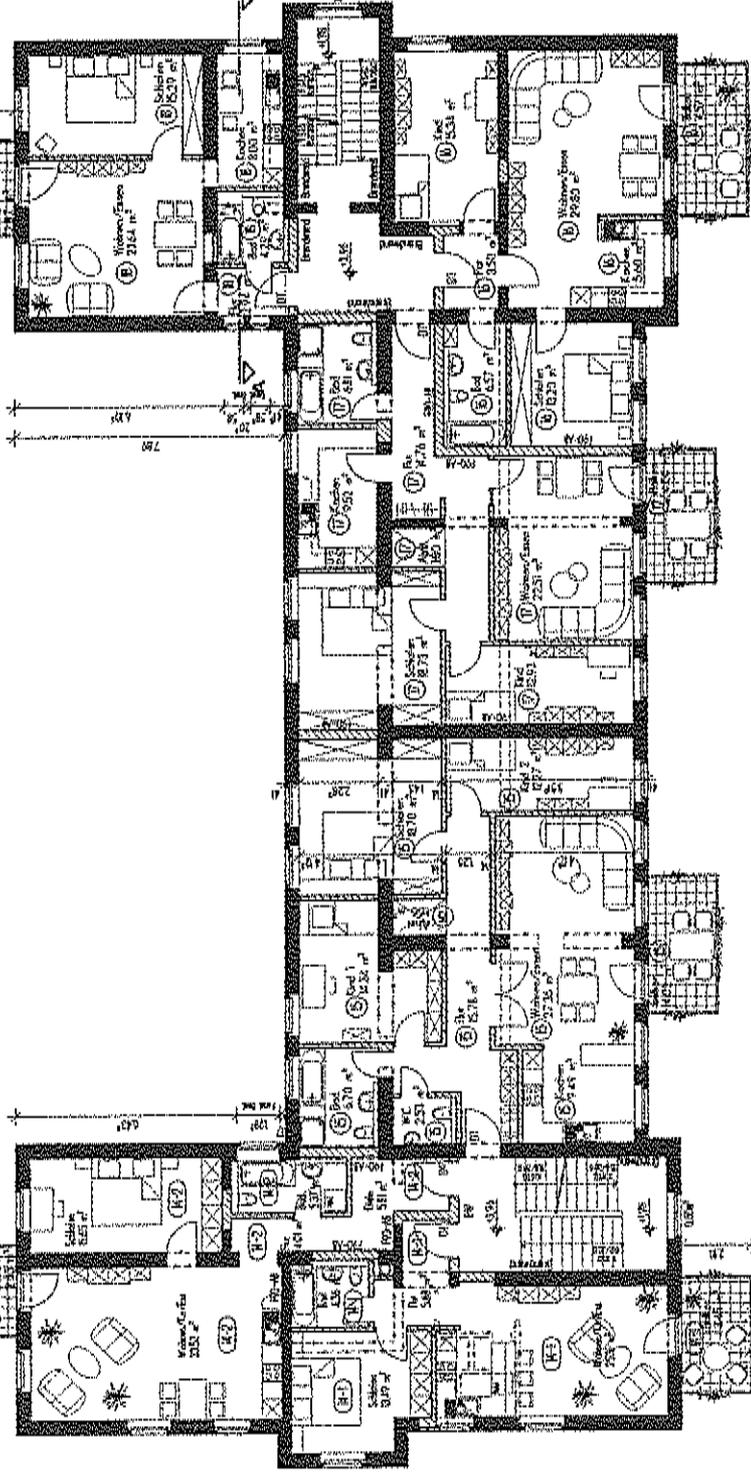
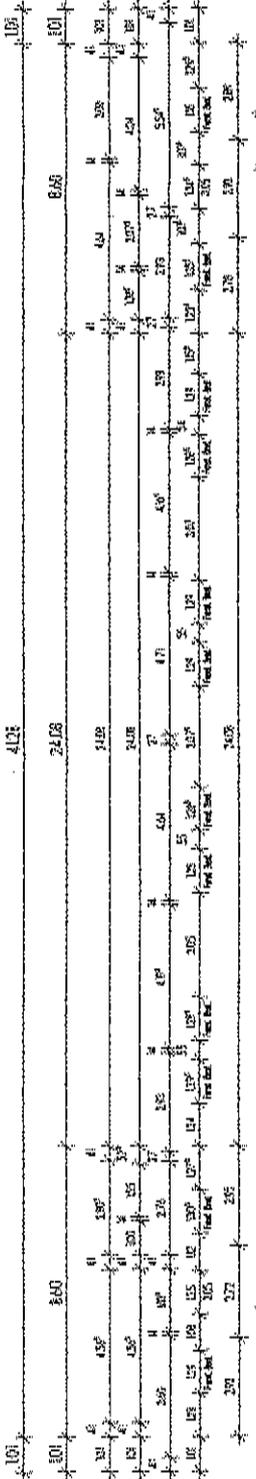


Erdgeschoss

# Reitzensteinkaserne Gebäude B

gehört zur Bereinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.  
 - Bauaufsichtlich vorgeprüft -  
 Änderungen in den bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen sind bei der Bauausführung zu beachten.  
 Eine Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan (Az. 25231.)  
 Baustufen-Nr. 03/05/04  
 vom 03.05.04  
 wird hiermit bescheinigt.

STADT WESEL  
 Die Untere Bauaufsichtsbehörde.

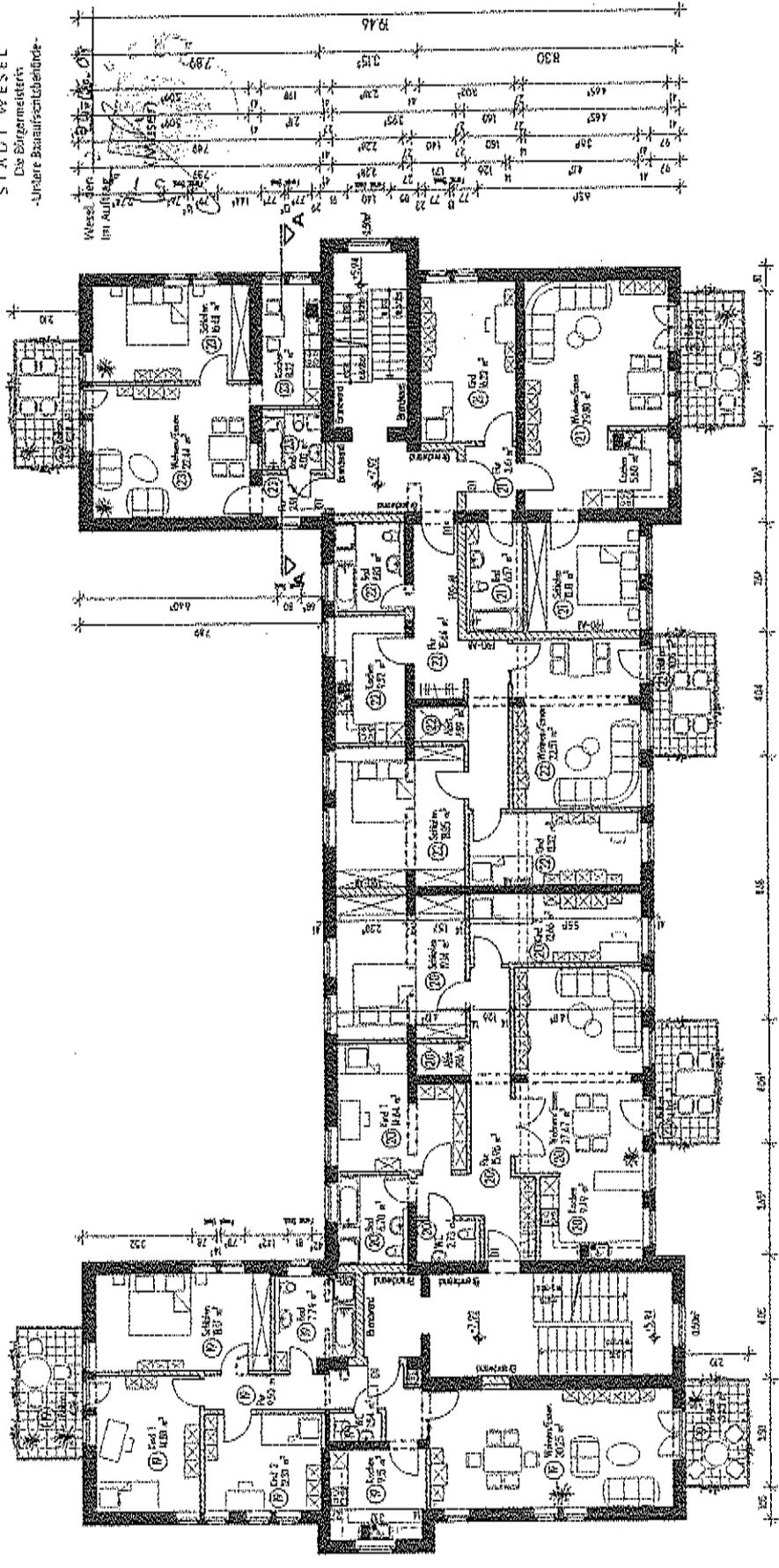


# Reitzensteinkaserne Gebäude B

gehört zur Berechnung nach  
dem Wohnraummessungsgesetz  
Bausichtlich: vorgerichtet  
Änderungen in überausichtlich  
geringsten Änderungen sind bei  
der Bauführung zu beachten.  
Die Übereinstimmung mit dem ge-  
nehmigten Sauplan (A. 25301.1)  
Bauschein-Nr. 035/02  
vom: 03.05.04  
wird hiermit bescheinigt.

STADT WESEL  
Die Bürgermeisterin  
-Ulrike Bräunlich-Heider-

101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



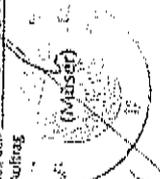
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

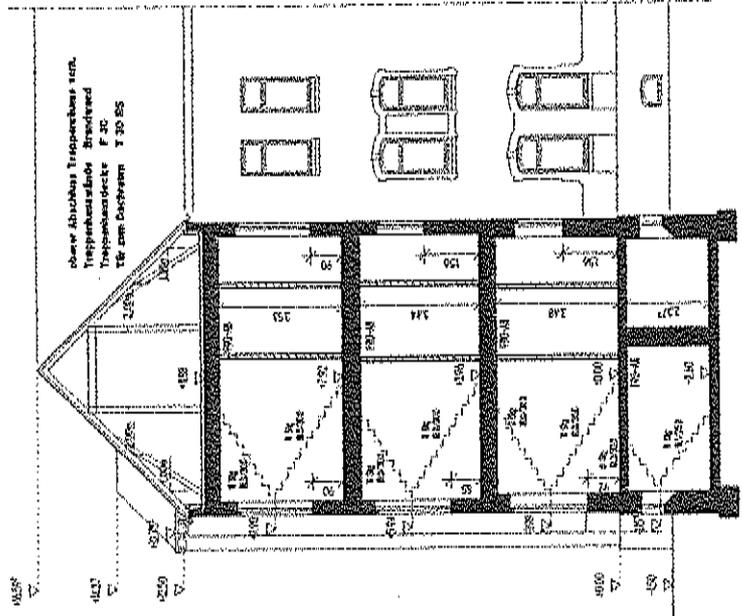


# Reitzensteinkaserne Gebäude B

• Skizze zur Beschreibung nach dem Wohnungsbauengesetz.  
 Bauaufsichtlich vorgedacht - Änderungen in den bauaufsichtlich vorgezeichneten Unterlagen sind bei der Bauausführung zu beachten.  
 Die Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan (Nr. 135/04)

Bauzeichnungs-Nr. 135/04  
 vom 23.05.04  
 wird hiermit bescheinigt:  
**STADT WESEL**  
 Die Bürgermeisterei  
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Wesel, den 24.06.04  
 Im Auftrag  


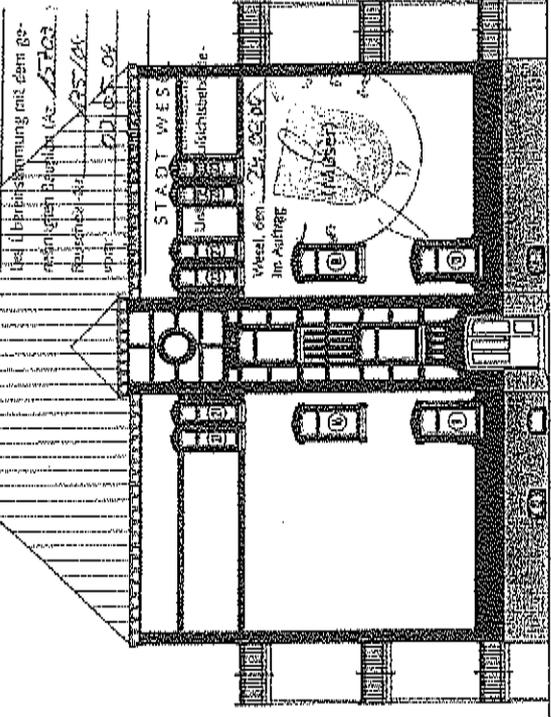


Schnitt A-A

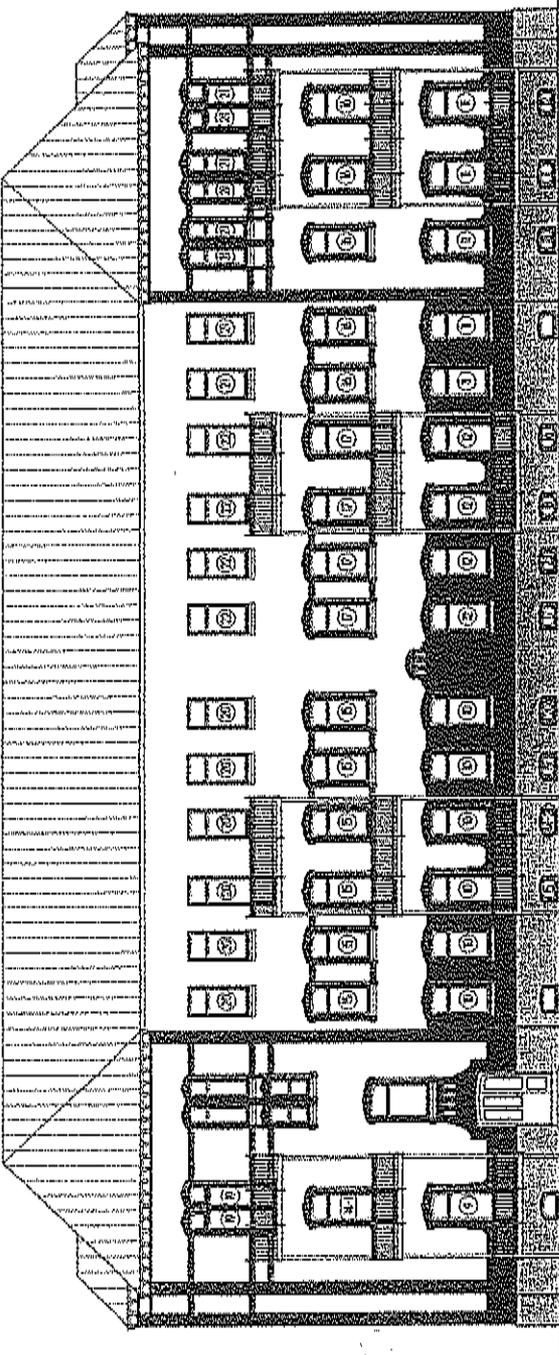


# Reitzensteinkaserne Gebäude B

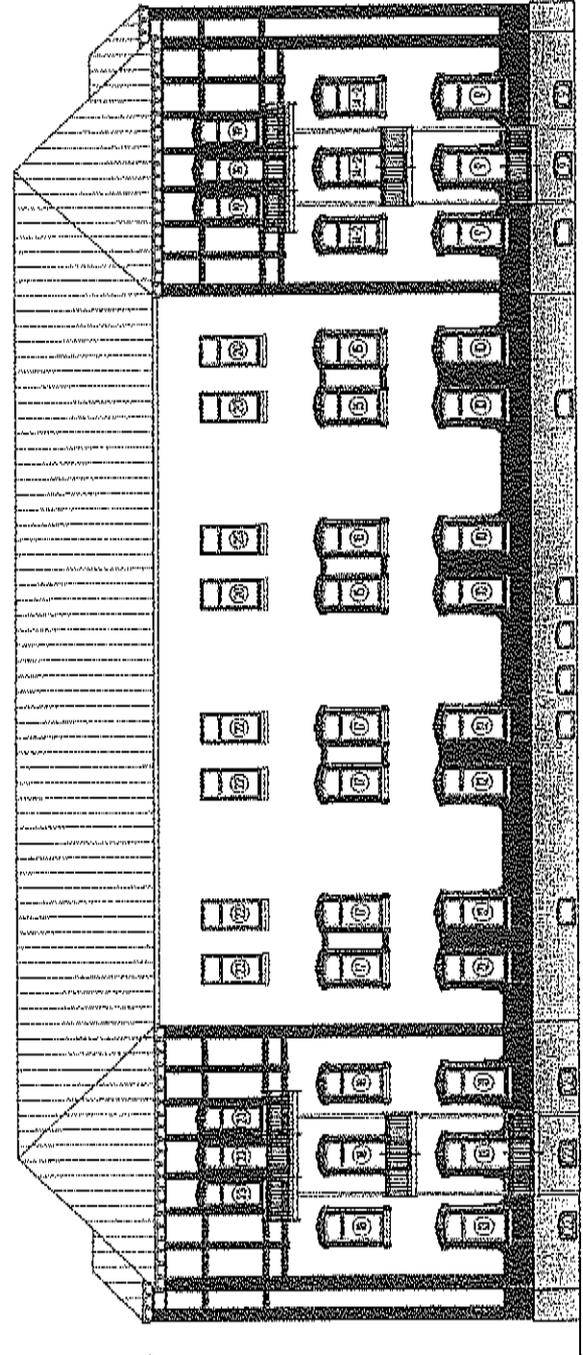
Gehört zur Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.  
 - barzuzüglich vorgeführt.  
 Änderungen in der barzuzuführen genehmigten, Kriesterlagen sind bei der Baubehörde zu beachten.



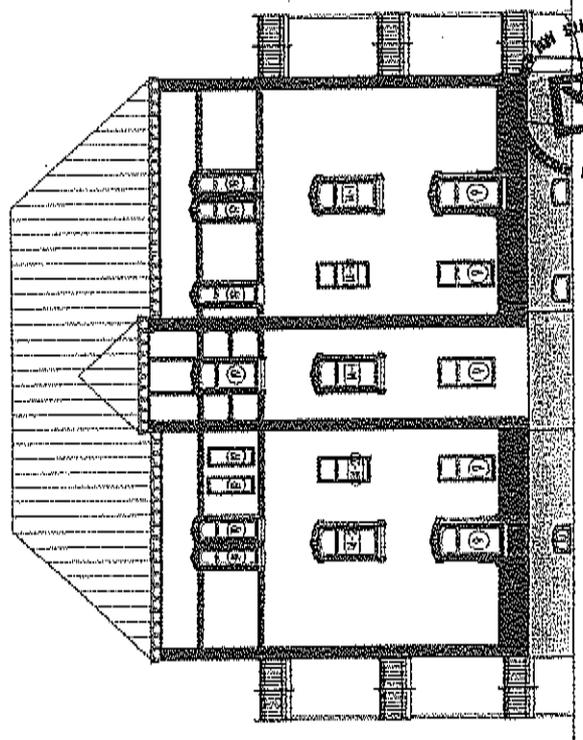
bei Überweisung mit dem ge-  
 rechneten Betrag (K. 157/03)  
 Rechenbeleg Nr. 157/03  
 vom 20.08.06



SÜDANSICHT

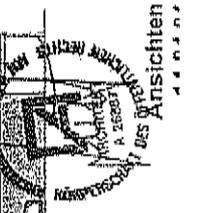


NORDANSICHT



WESTANSICHT

OSTANSICHT



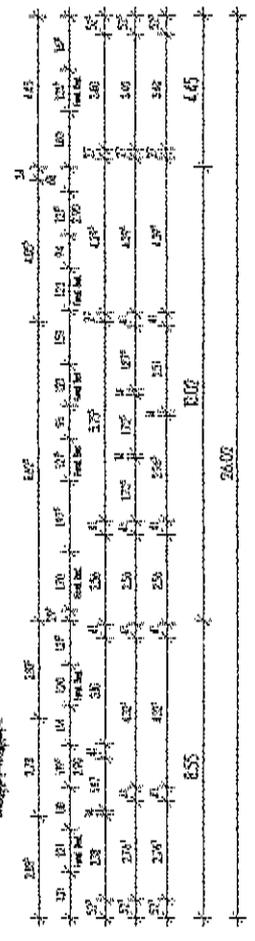
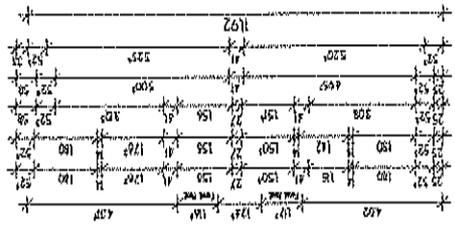
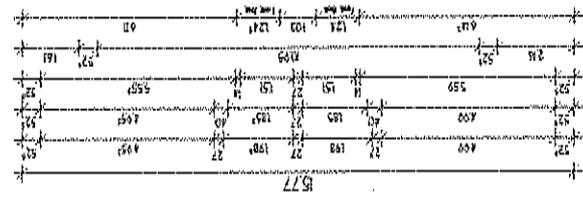
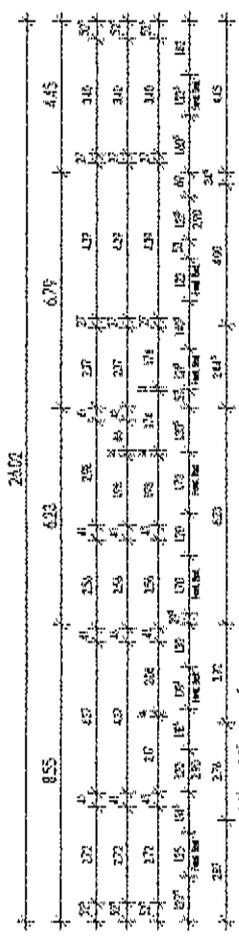


# Keilsteinkaserne Gebäude U

Gehört zur Baueinheitung Nord:  
dem Wohnungseigentumsobjekt:  
- Baurechtlich vorgeprüft.  
- Änderungen an den bautechnischen  
genau festgelegten Unterlagen sind bei  
der Baugenehmigung zu beachten.  
Die Übereinstimmung mit dem ge-  
nehmigten Bauplan (Az. 407/02)  
Baurchein-Nr. 216/04  
vom 03.05.04  
wird hiermit bescheinigt.

**STADT WESSEL**  
Der Bürgermeister  
- Umlage Zuarbeitsbehörde -

Wessel den 26.06.04  
im Auftrag  
(Wissler)





# Keitzensteinkaserne Gebäude C

Gelbt zur Bereinigung nach dem Wahntraumgesetz - Bauaufsichtlich vorgeplant - Änderungen in der bauaufsichtlich zuzulassigen Unterlagen sind bei der Baugeführung zu beachten.

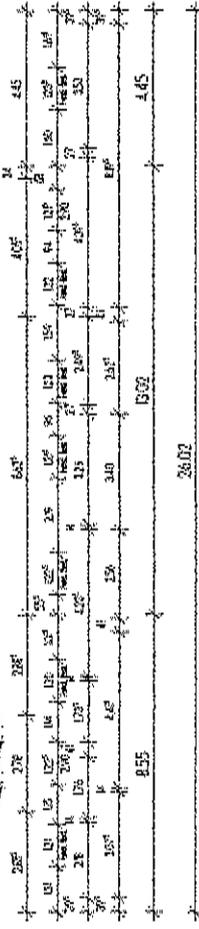
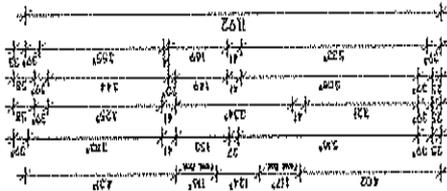
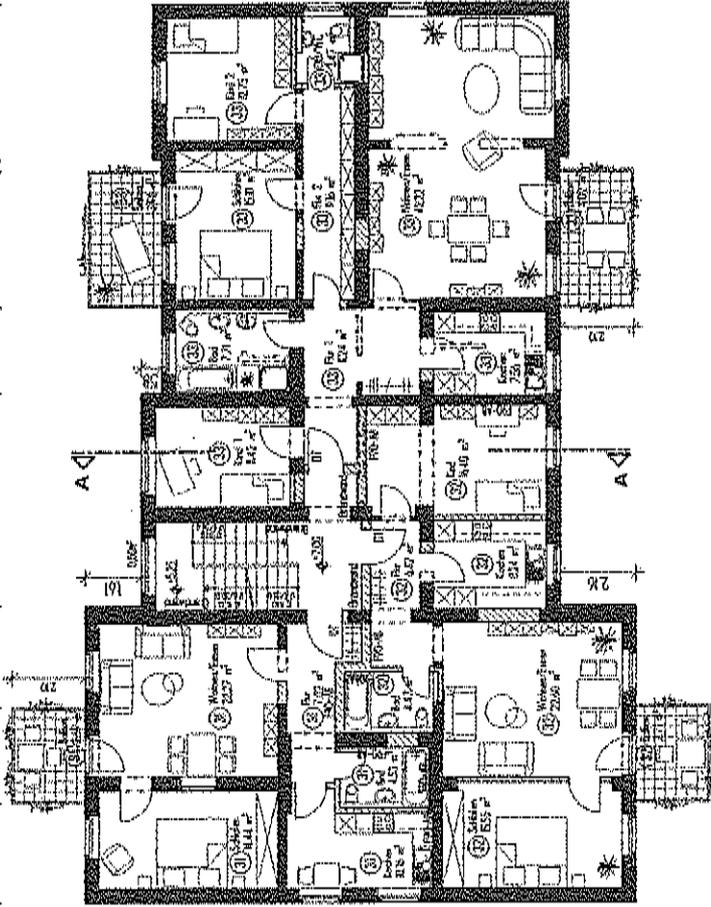
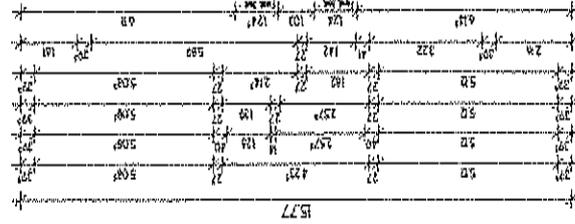
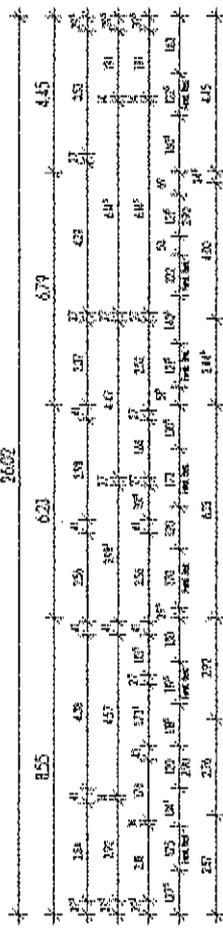
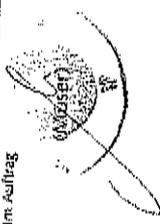
Die Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan (Nr. 15242) ist durch die Bauaufsicht bestätigt.

Bauschein-Nr. 03.03.04

Wird hiermit bescheinigt

STADT WESSEL  
Die Bürgermeisterin  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Wessel, den 24. 06. 04  
Im Auftrag



# Keilsteinkaserne Gebäude C

Gehört zur Beschreibung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

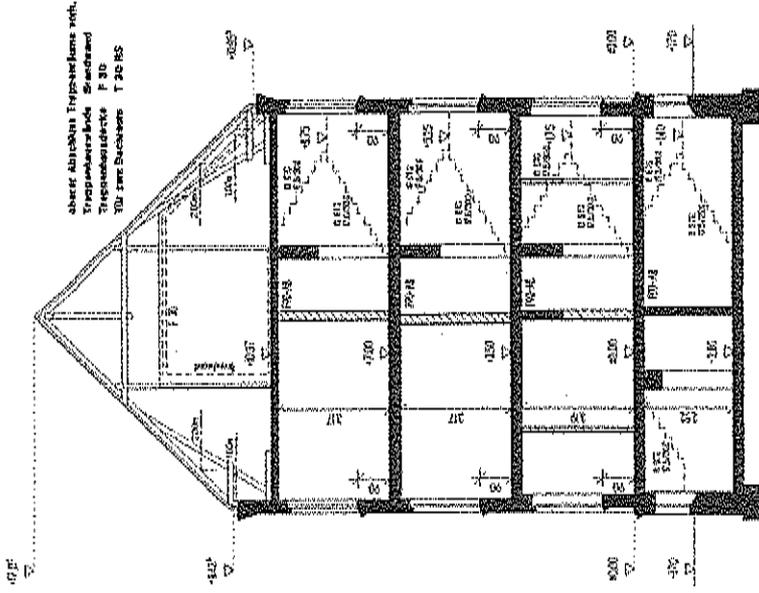
- Dauerhaftlich vorgerichtet - Änderungen in Gebäudenutzungsarten sind bei der Bauführung zu beachten

Die Oberbestimmung mit dem gemeinsamen Bauplan (Az. 137/0.)

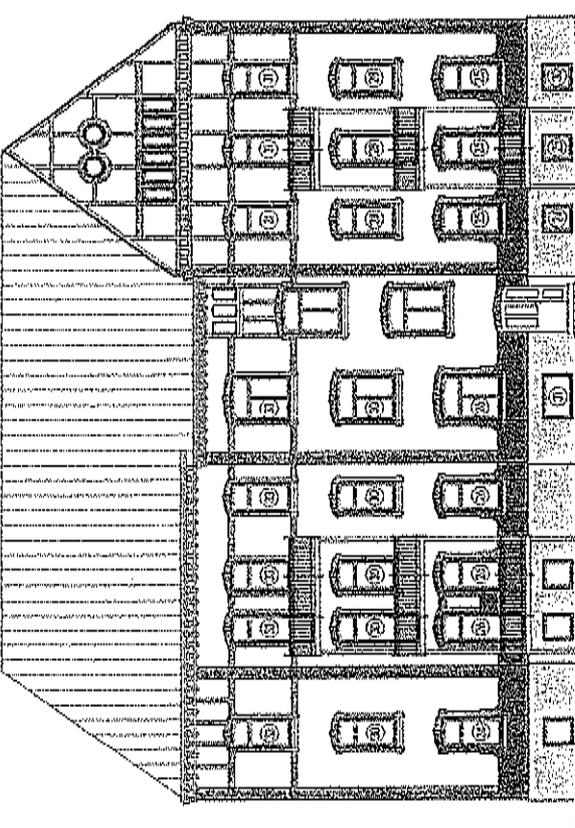
baurechtlich-Nr. 137/04

vom 03.05.04 wird hiermit beschneigt.

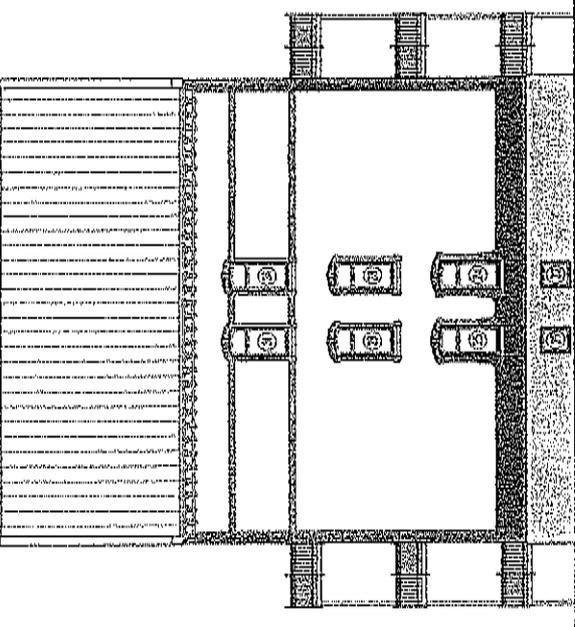
STADT WESEL  
Des Bürgermeisters  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -



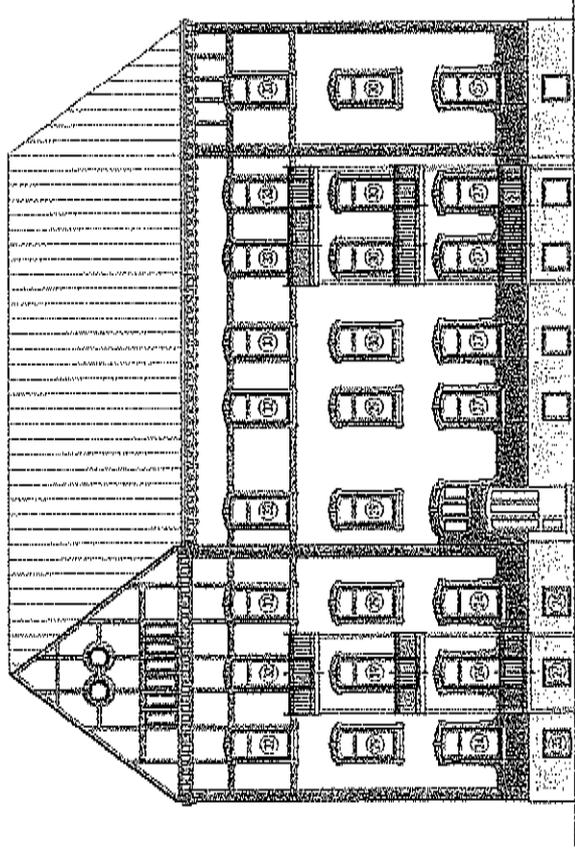
**Keitzensteinkaserne Gebäude U**



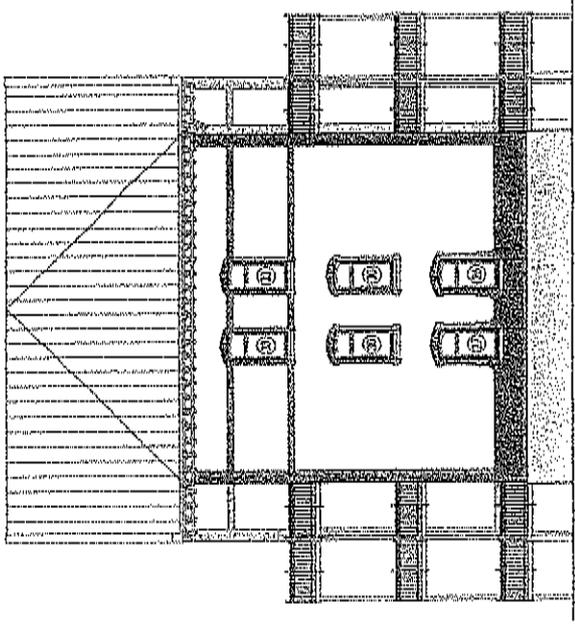
OSTANSICHT



NORDANSICHT



WESTANSICHT



SÜDANSICHT

Gehört zur Beschäftigung nach dem Wohnungsgesetzungsgesetz - Baurechtlich vorgesehene Änderungen in dem baurechtlich genehmigten Unterlagen sind bei der Baugabe zu beachten. Die Übermittlung mit dem genehmigten Bauplan Nr. 157/04 Bauzeichen-Nr. 136/04 vom: 03.03.04 wird hiermit beschleunigt.

STADT WESEL  
Die Bürgermeistern  
- lokale Bauaufsichtsbehörde -

Wesel, den 03.03.04  
Im Auftrag  
(Müssen)

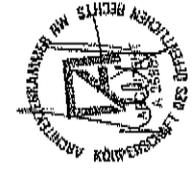
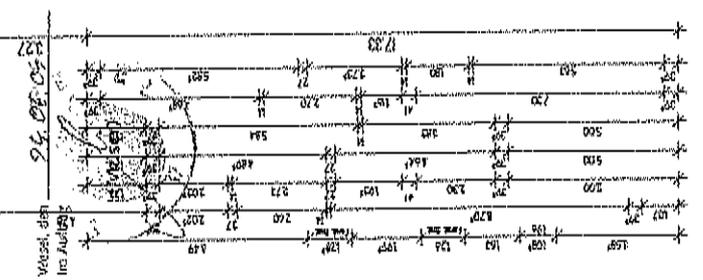




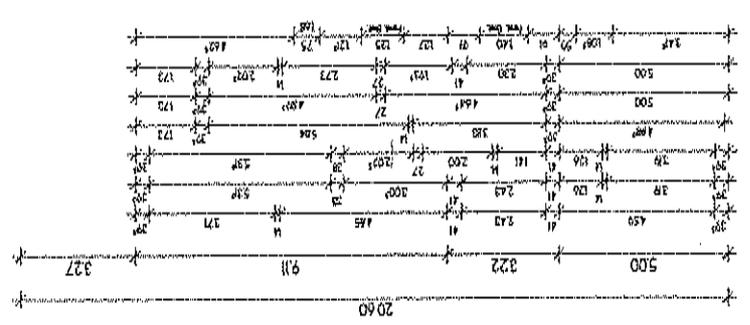
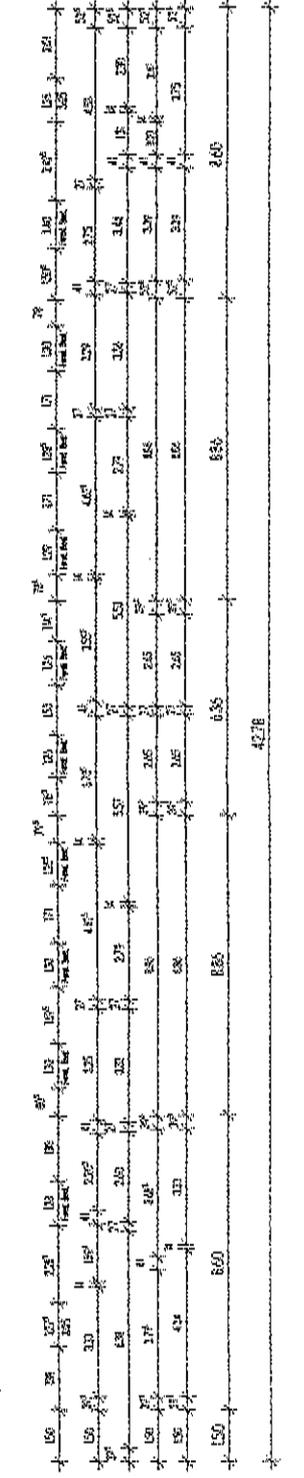
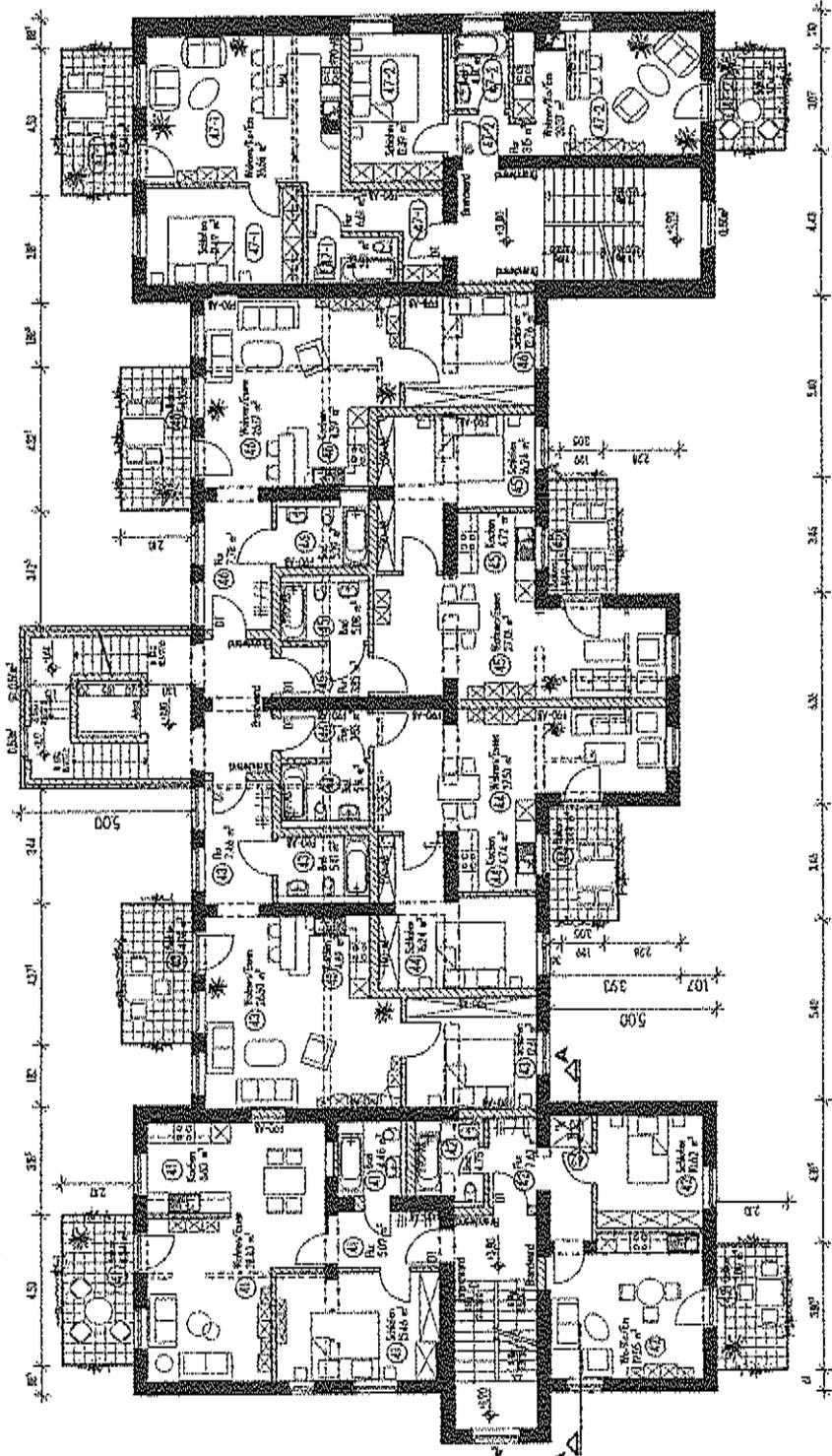
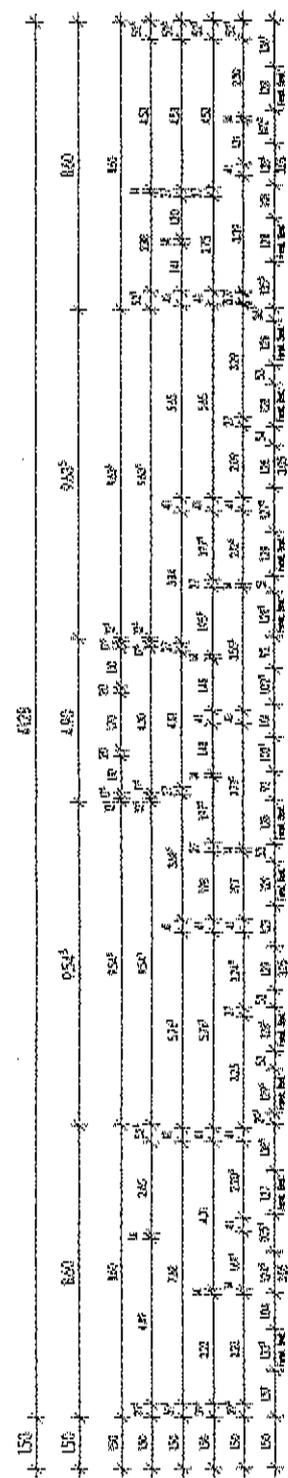
# Reitzensteinkaserne Gebäude D

Gehört zur Beschallung nach dem Verbotsgesetzgesetz.  
 - Baurechtlich vorgelegt.  
 - Änderungen in den baurechtlich genehmigten Unterlagen sind bei der Ausführung zu beachten.  
 - Die Übereinstimmung mit dem Baurechtlichen Bauplan (A. 1.1.1.1.) ist zu gewährleisten.  
 - Datum: 04.05.09  
 - Zeichner: [Signature]  
 - Verw.: [Signature]  
 - Nach: [Signature]

STADT WESEL  
 Das Die Reitzensteinkaserne  
 ist eine Hausrechtskaserne.



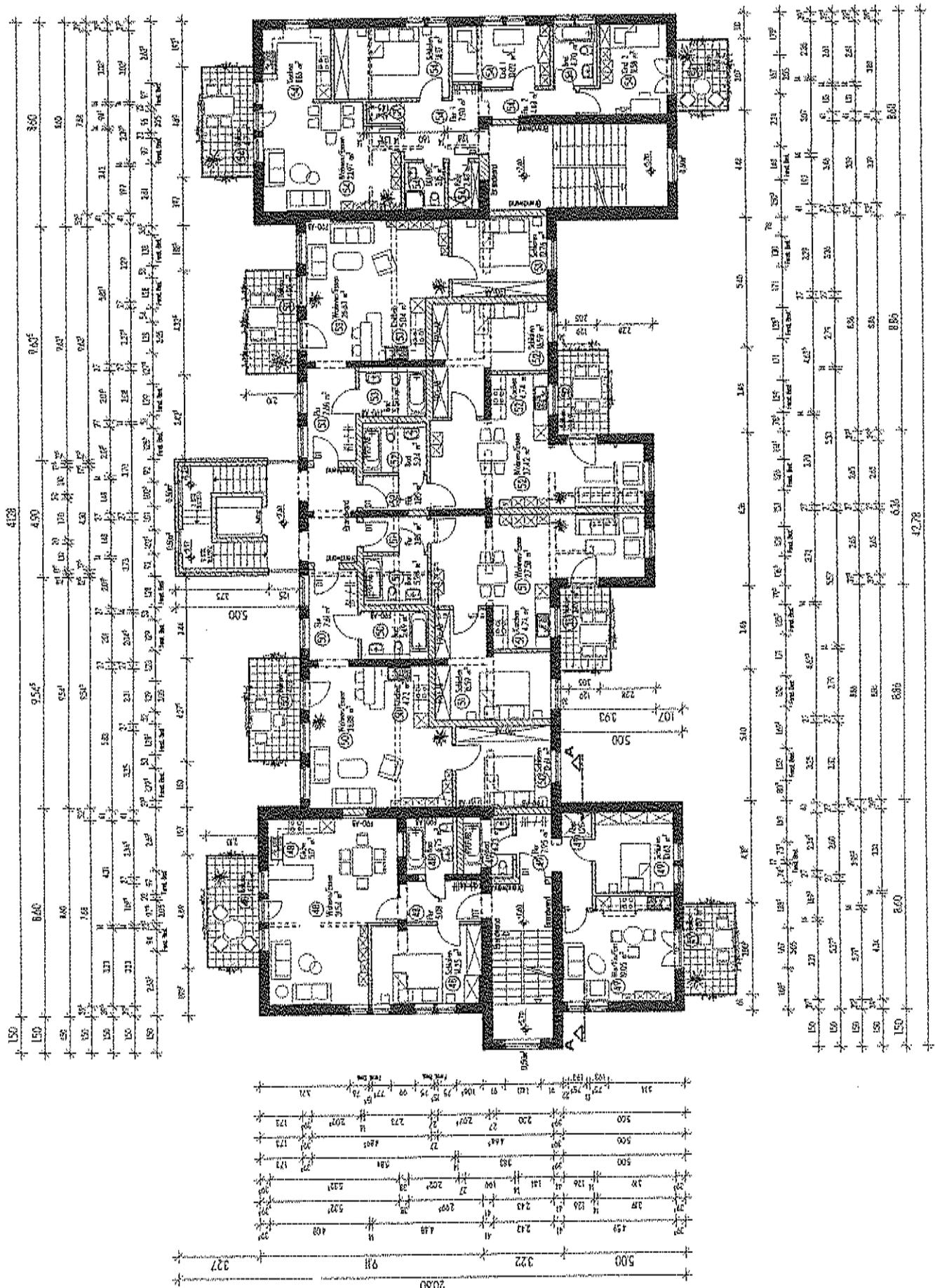
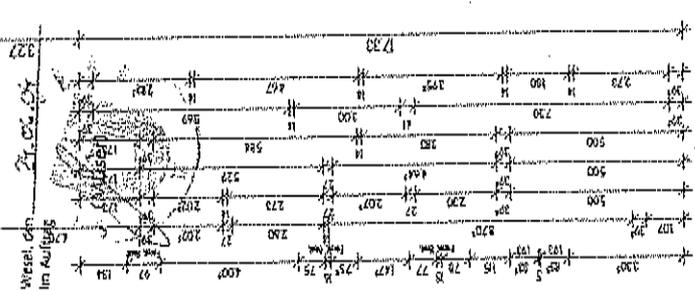
1. Obergeschoss



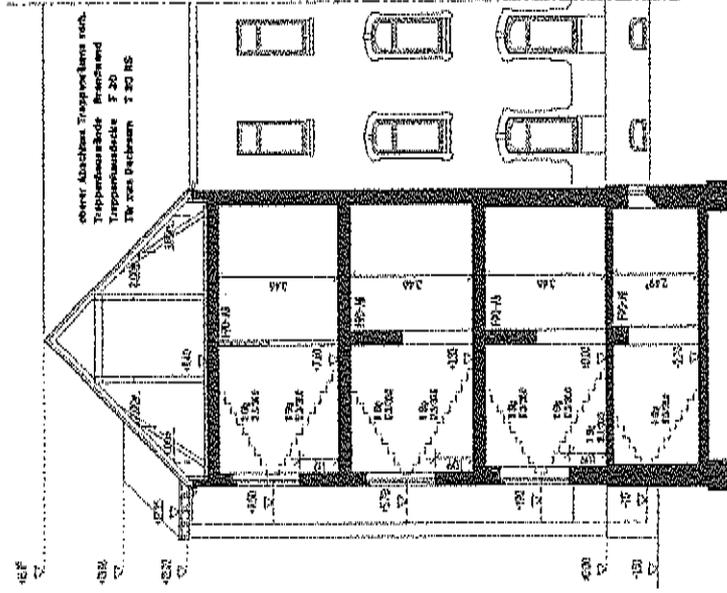
# Reitzensteinkaserne Gebäude D

Gehört zur Beschäftigung im dem Vertriebsunternehmensbereich.  
 Bauaufsichtlich durchgeführt.  
 Änderungen in den Bauaufsichtlichen Genehmigungsunterlagen sind bei der Bauführung zu beachten.  
 Die Übersetzung mit dem genehmigten Bauplan (Az. 15324) lautet:  
 Bauzeichen-Nr. 111/01  
 vom: 02.05.04  
 wird hiermit bescheinigt.

STADT WESEL  
 Die Baugemeinschaft  
 zuzuständige Bauaufsichtsbehörde.



# Reitzensteinkaserne Gebäude D



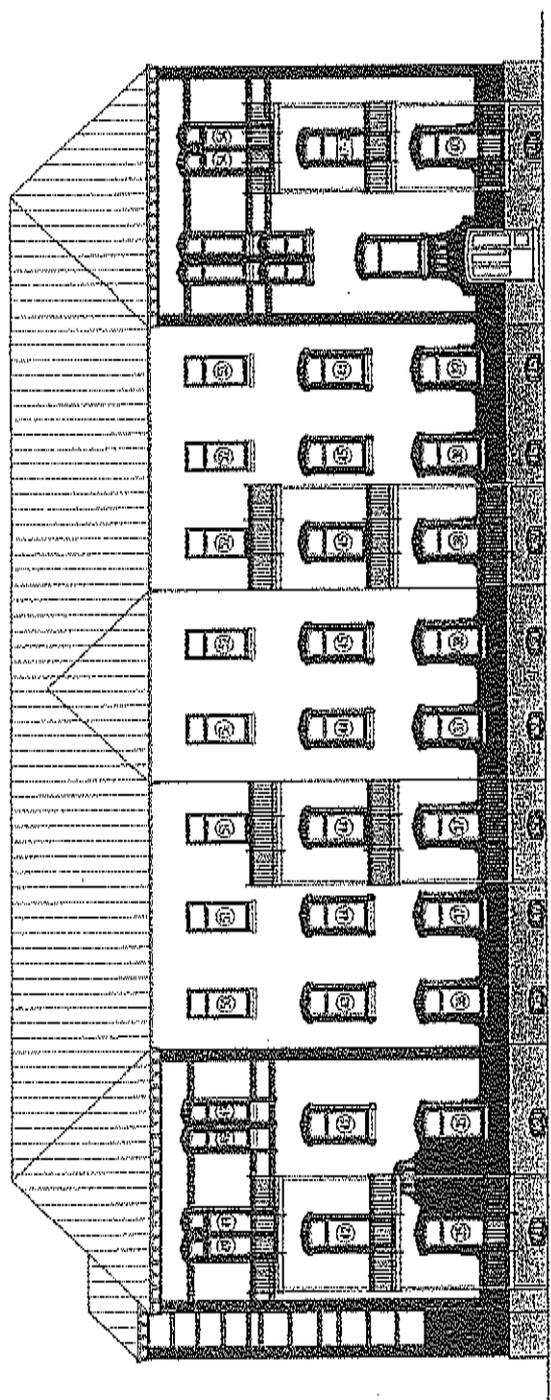
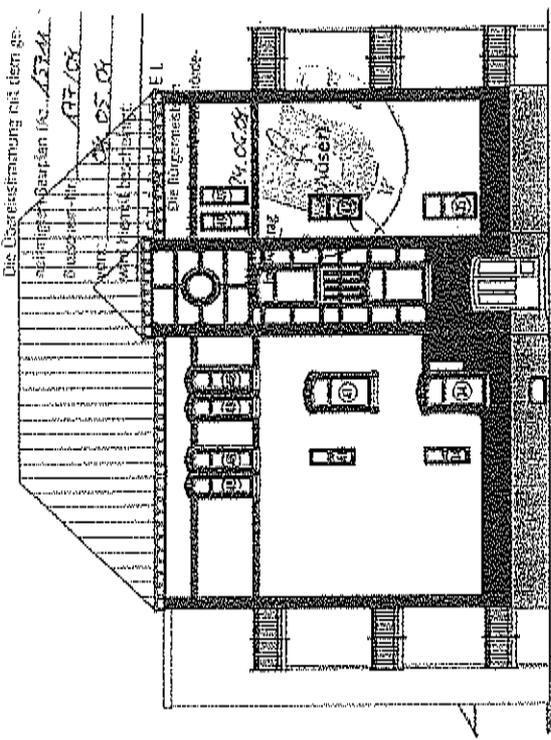
Befehl zur Darbietung nach dem Wechselsystemgesetz. - Baustandbild: vorzuzieh. - Änderungen in den Bauauftragsbedingungen sind im 2. - Entwurf zu beachten. - Die Übermittlung mit dem genehmigten Bauplan Nr. 2244 : Klausur-Nr. 2244 vom 22.05.04 wird hiermit beschließt. S T A D T W E S E L Die Bürgermeistern - Obere Bauaufsichtsbehörde.

Wesel, den 22.05.04  
Im Auftrag  
*(Signature)*



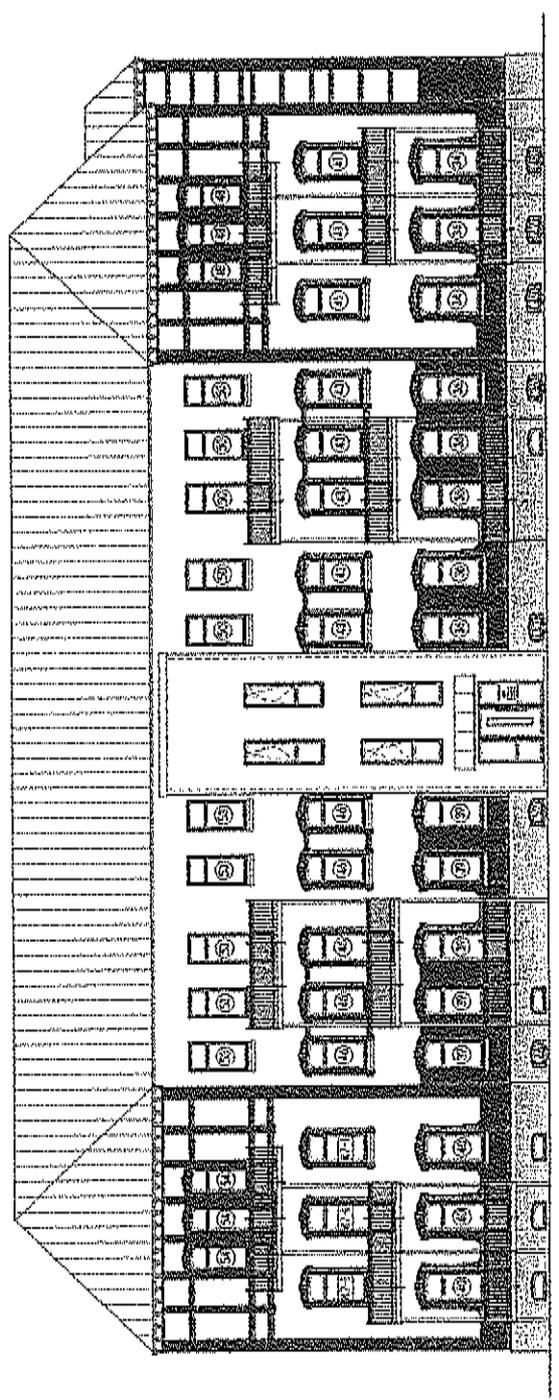
# Reitzensteinkaserne Gebäude D

Gehört zur Beschreibung:  
 des Vertriebsunternehmens  
 - Bauarchitectisch Vorprojekt  
 Änderungen in der Bauweise  
 zuzurechnen. Unterlagen sind in  
 der Bauplanung zu beachten

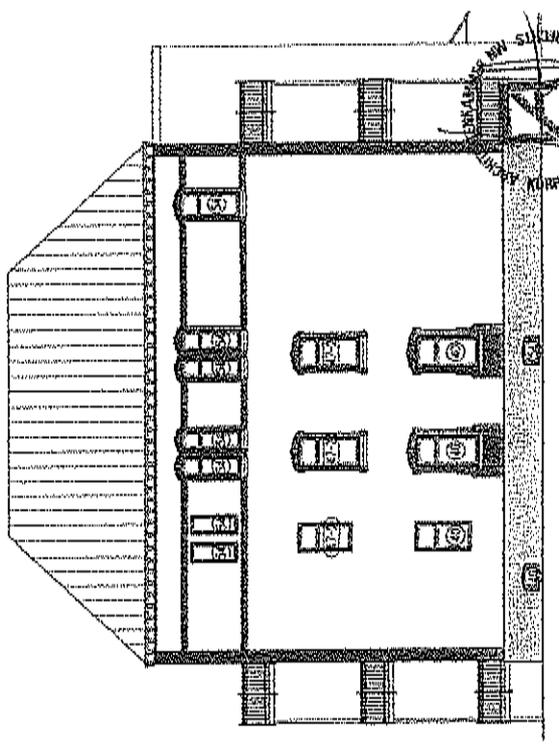


WESTANSICHT

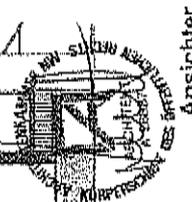
NORDANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT





# Reitsteininkaserner Gebäude K

Gehört zu: Zuschreibung an dem Wohnneubauvertrag...

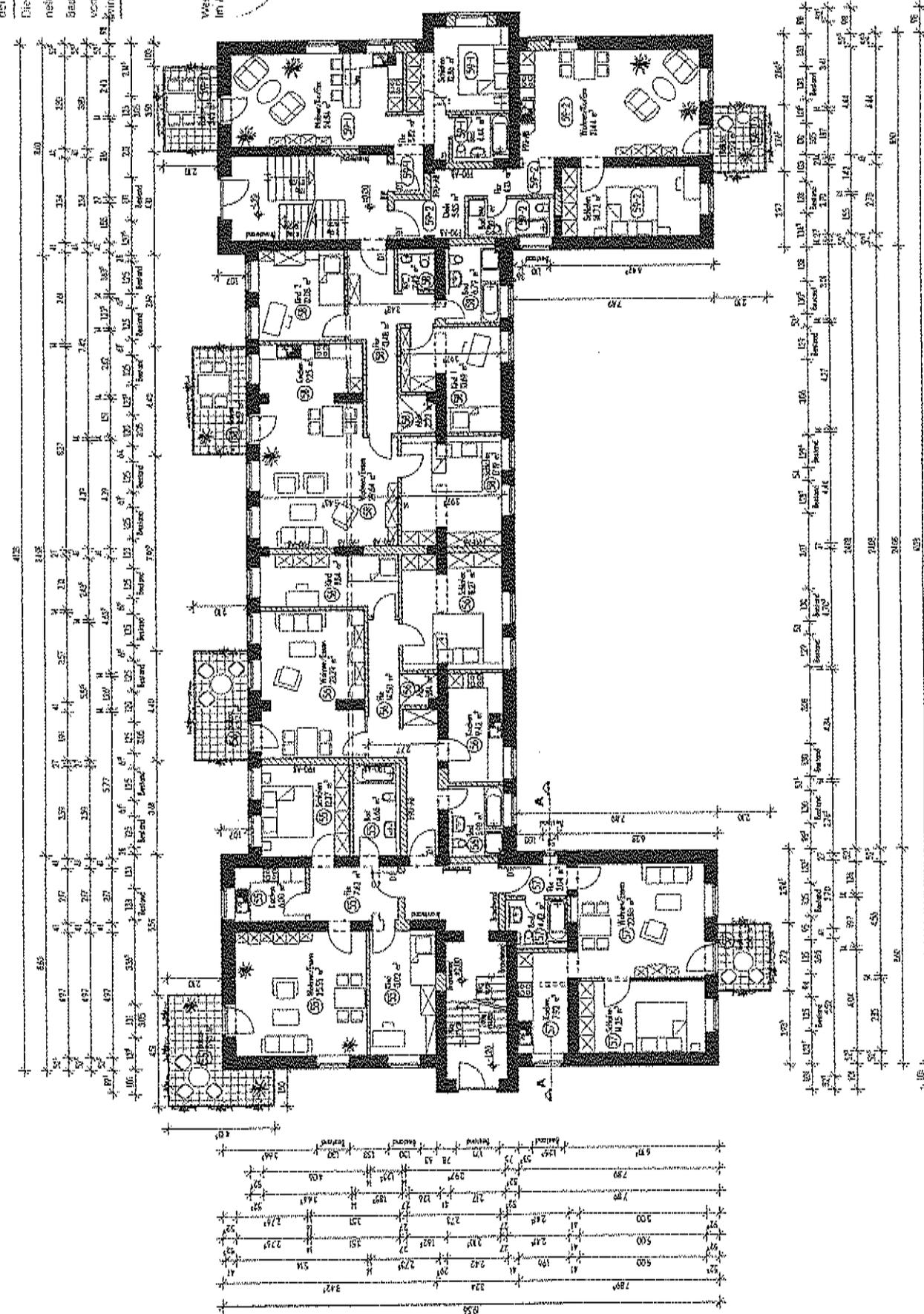
Bauscheit: *BRICK*

von: *06.05.04*

Wird hiermit besichtigt.

Die Übersetzung mit dem ge-  
nehmigten Bauplan (Nr. *BRICK*)  
Bauscheit: *BRICK*  
von: *06.05.04*  
Wird hiermit besichtigt.

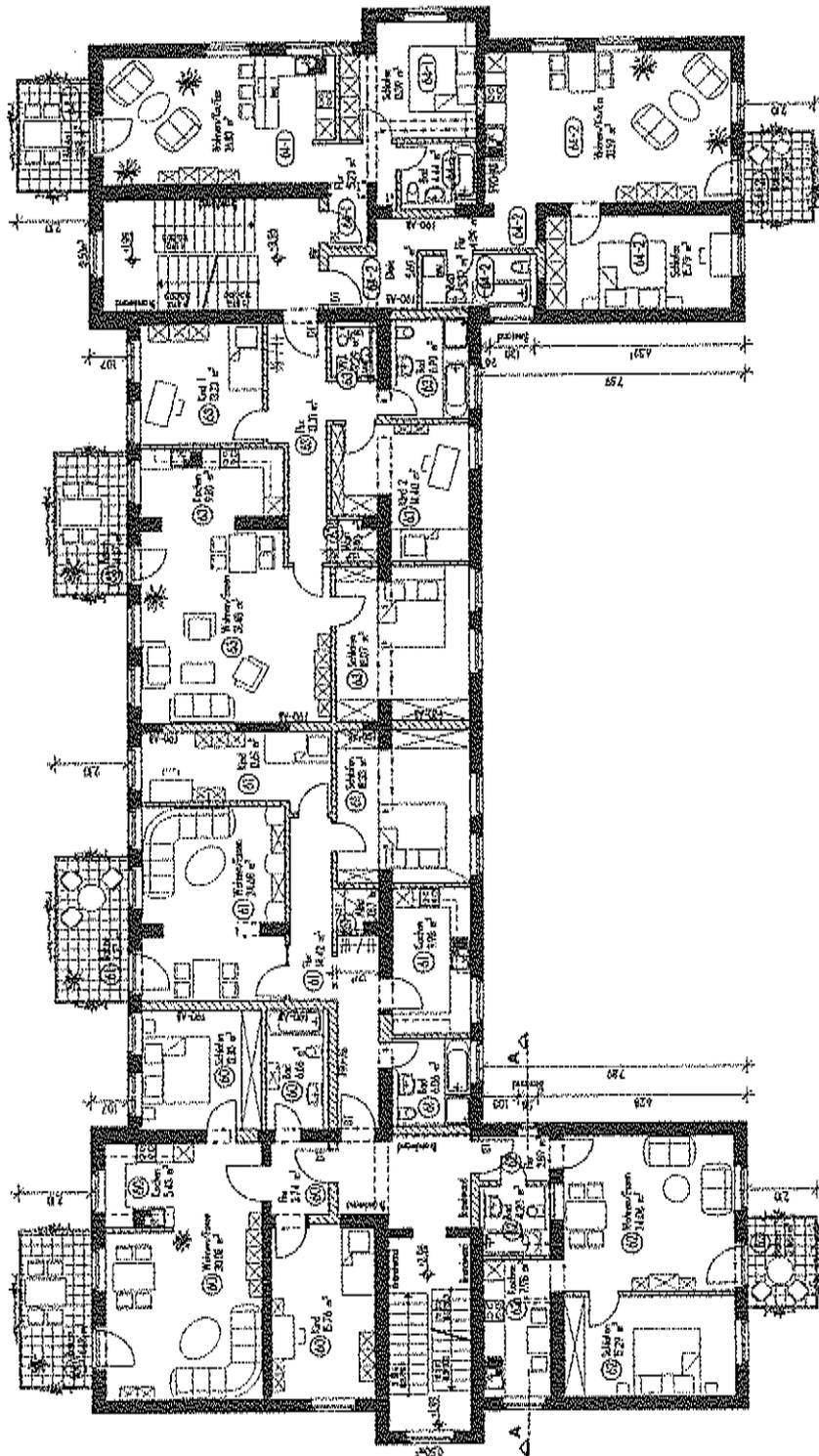
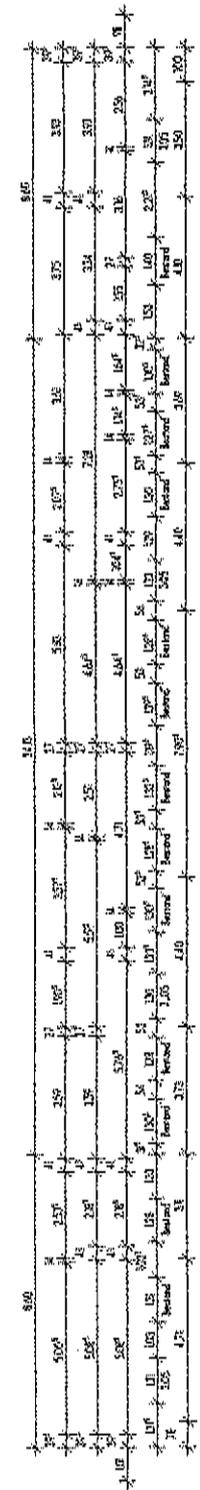
S T A D T W E S E L  
Die Bürgermeister  
Untere Bauaufsichtsbehörde



# Reitzensteinkaserne Gebäude K

Gehört zur Ausschreibung des  
 dem Wohnungsbaukomplexes  
 - Ersatzlich vorgesehen  
 Änderungen in der Bauweise  
 genehmigten Unterlagen sind  
 nur Baugutachten zu beachten.  
 Die Überstinierung mit dem ge-  
 hehmigten Bauplan (Nr. 15142)  
 Baustein-Nr. 11/10  
 vom 04.05.04  
 wird hiermit beauftragt.

STADT WESEL  
 Die Bürgermeisterin  
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -



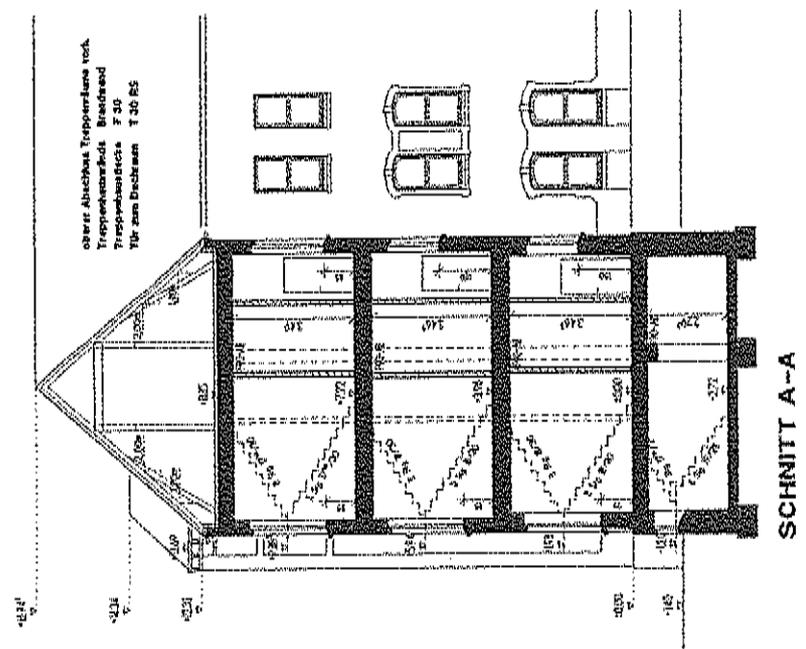


Gehört zur Beschreibung nach  
 dem Verdingungsverzeichnis.  
 Besondere Nachweise  
 sind in den Bauaufsichtlichen  
 Unterlagen festzulegen und bei  
 der Ausführung zu beachten.

Die Übereinstimmung mit dem ge-  
 meinhinigen Dauphin No. AEBC  
 lauscher-Nr. AEBC  
 vom 06.05.09  
 wird hiermit bescheinigt.

STADT WESEL  
 Die Bürgermeisterin  
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Wesel, den 12.06.09  
 im Auftrag  
 (Müssen)











# Reitzensteinkaserne Gebäude L

Gehört zur Geschossigkeit nach dem Wohnraumbesitzungsplan.

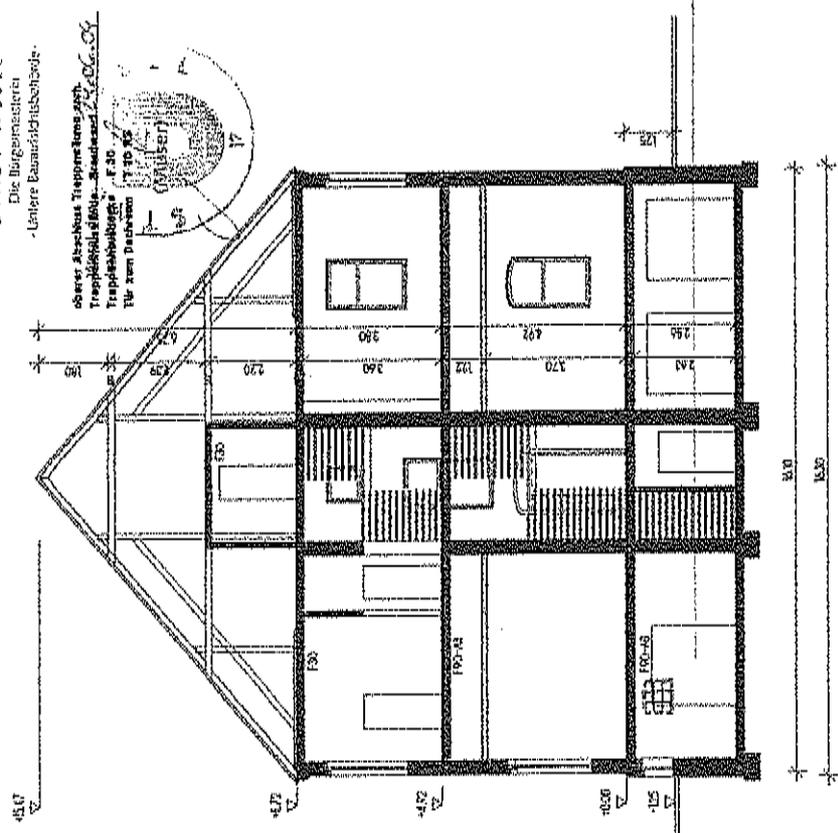
Baurechtlich vorgeschrieben Änderungen an der Bauartlich nach genehmigten Unterlagen sind bei der Bauführung zu beachten.

Die Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan (Az. 222/89) ist

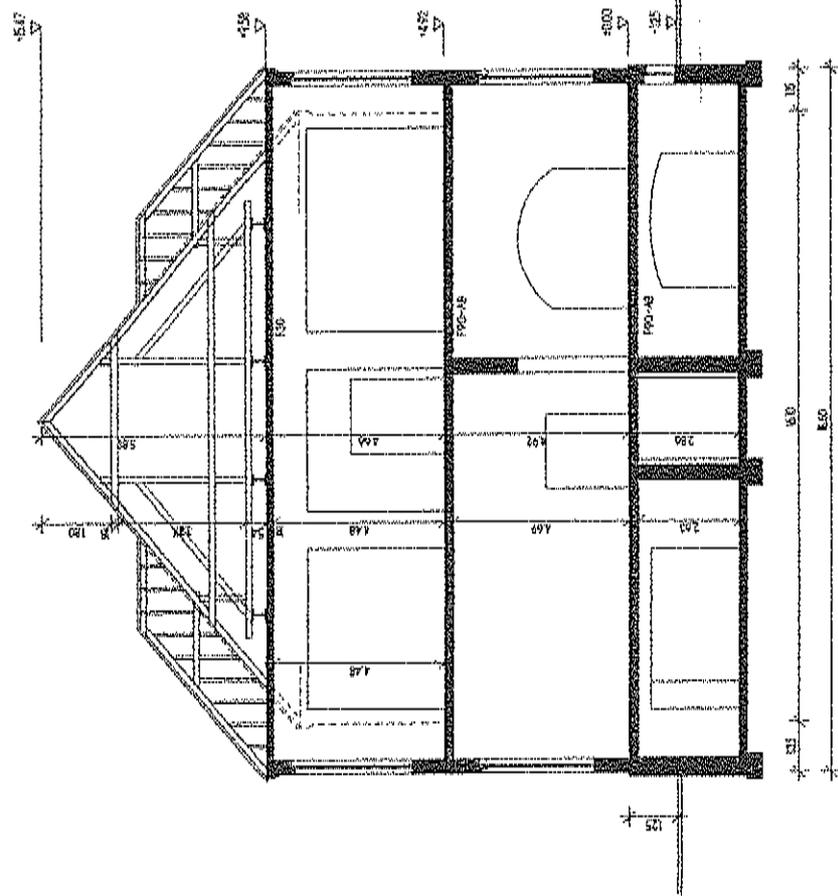
Bauschein-Nr. 222/89  
vom 24.06.08  
wird hiermit bescheinigt.

STADT WESSEL  
Die Bürgermeisterin  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

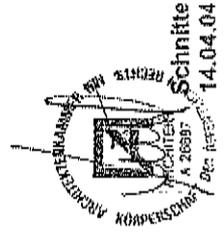
Obere Abschnitt Treppenturm nach Treppenhilfe d. Bldg. - Bauzustand 2.06.08  
Treppenhilfsabzug F. 30  
Tür zum Dachstuhl (Mauwerk)



SCHNITT "B"



SCHNITT "A"



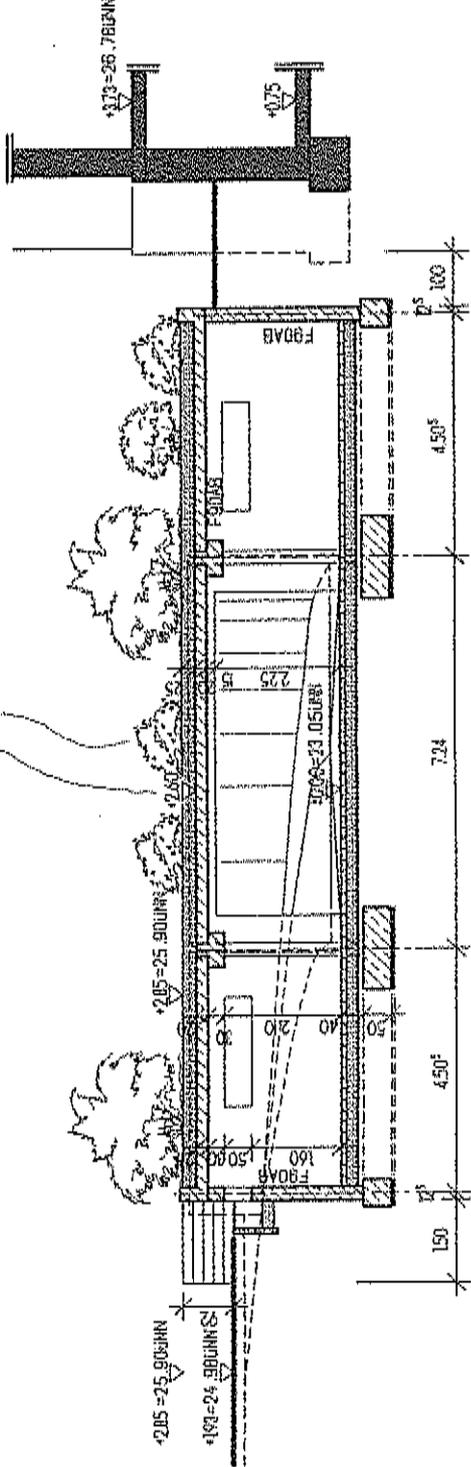
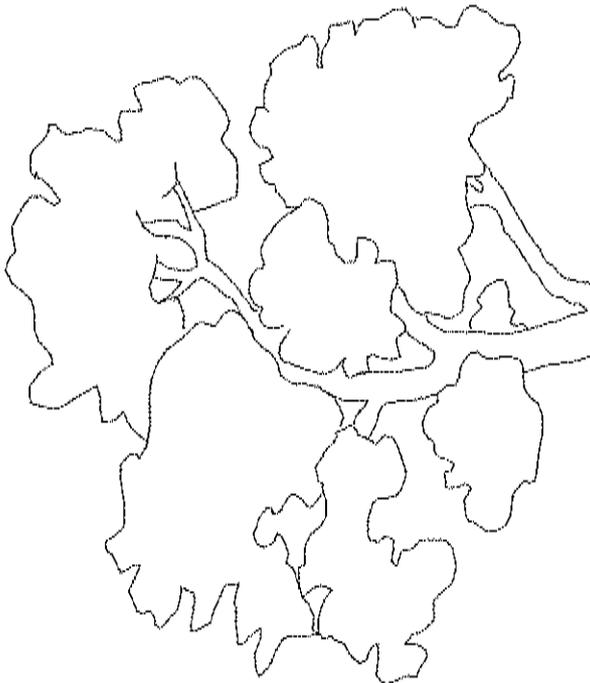




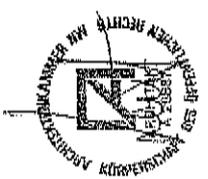
# Reitzensteinkaserne Garagengebäude vor Gebäude L

Gehört zur Erlaubnisgebung nach:  
 dem Wohnungsentwurfgesetz,  
 dem Baugesetzbuch, dem  
 Landesbauordnungsgesetz,  
 den Bestimmungen der Bauaufsichtliche  
 Bestimmungen der Baubehörde sind bei  
 der Baubearbeitung zu beachten.  
 Die Übereinstimmung mit dem ge-  
 zeigten Bauplan (Nr. 13324)  
 Gasanschluss-Nr. 273-604  
 vom 24.06.04  
 wird hiermit bescheinigt.  
 STADT WESELE  
 Die Bürgermeisterin  
 - Ulrike Bauwirth-Beckhede

Wesel, den 24.06.04  
 im Auftrage  
 (Wieser)



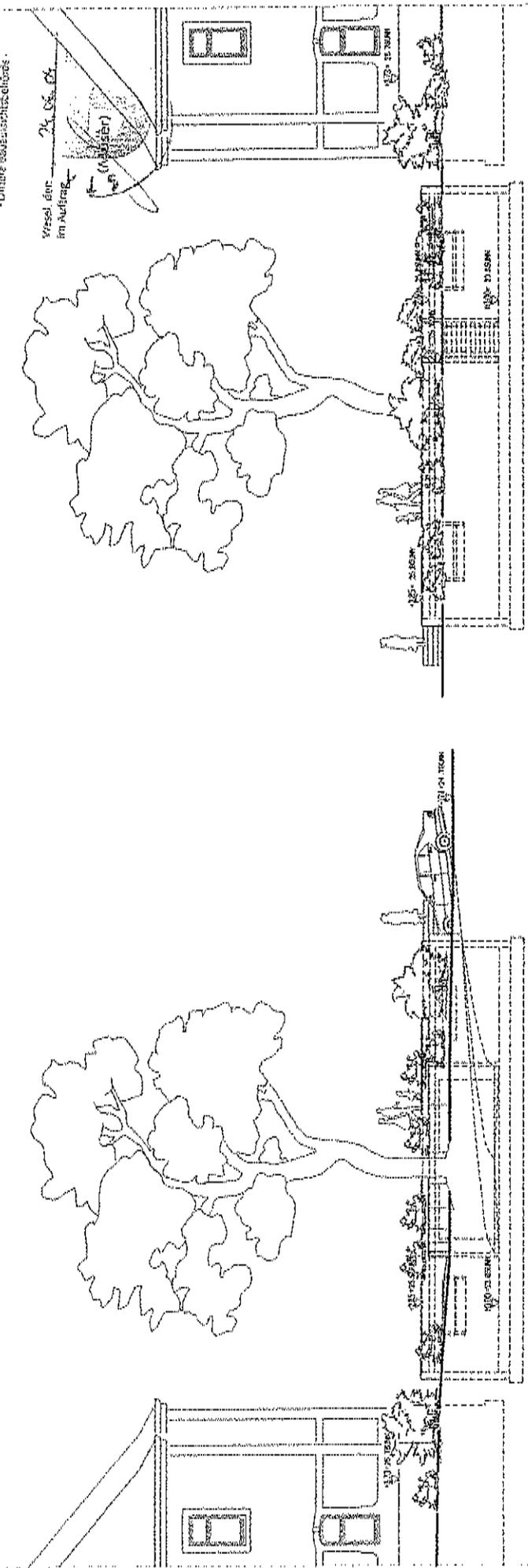
QUERSCHNITT



# Reitzensteinkaserne Garagengebäude vor Gebäude L

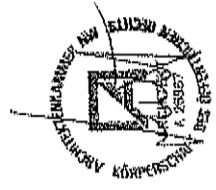
gehört zur 1. Bauabteilung für  
dem Militärwesen in der  
- Bauabteilung für die  
Anordnungen in der  
erhöhten Anforderungen  
der Bauplanung zu  
Die Überwachungs mit  
mehrfachen Bauplan (A-1123)

ausgeführt am 27/08  
vom 21.06.23  
und durch  
STADT WESSEL  
Die Baugeschichte  
- Untere Bauabteilung



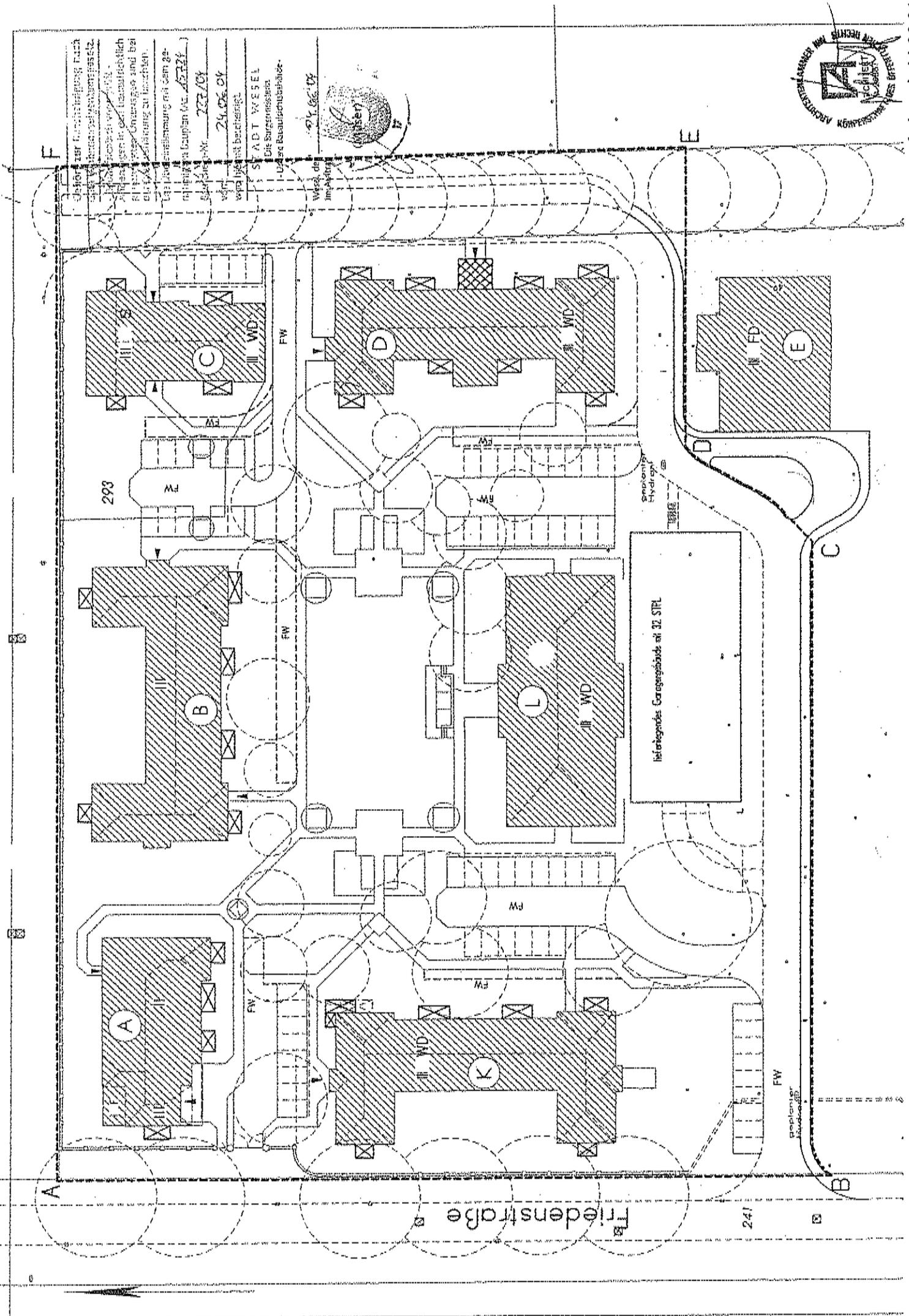
ANSICHT WESTEN - Einfahrt-

ANSICHT OSTEN





# Reitzensteinkaserne

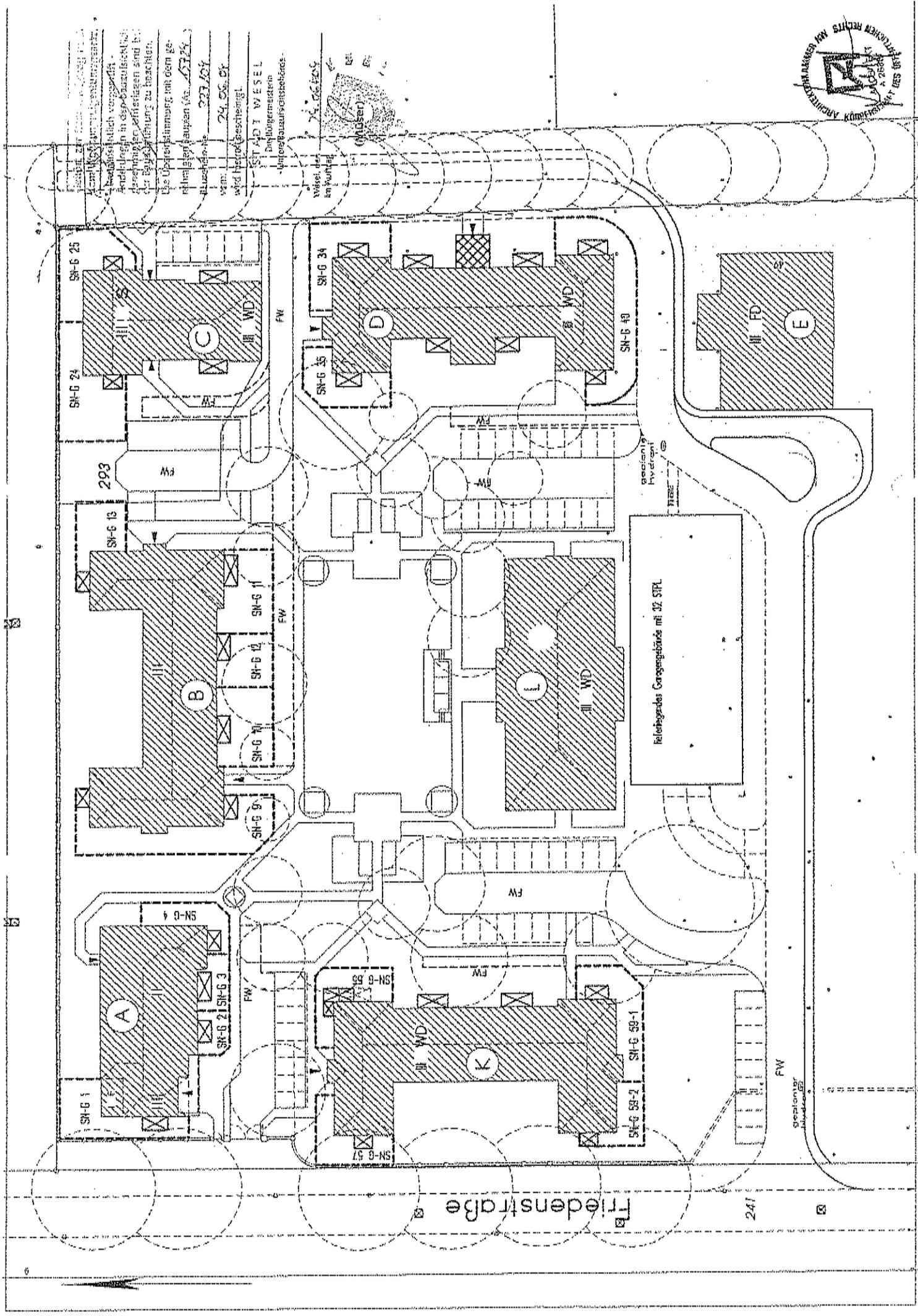


Über die Ausführung des  
 Bauwerks ist ein  
 Besondere Vorkehrungen  
 sind bei  
 der Ausführung zu beachten.  
 Die Bauausführung ist dem ge-  
 meinschaftlichen Bauplan (M. 1237)  
 entsprechend zu erfolgen.  
 Baujahr: 1937/38  
 24.06.04  
 wird hiermit bestätigt.  
 STADT WESEL  
 Die Bauausführung  
 ist dem Baubestimmungs-  
 plan entsprechend zu erfolgen.

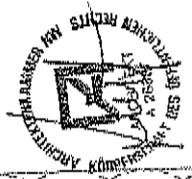




# Reitzensteinkaserne



SN-G 24  
 SN-G 25  
 SN-G 13  
 SN-G 11  
 SN-G 12  
 SN-G 9  
 SN-G 4  
 SN-G 2  
 SN-G 3  
 SN-G 1  
 SN-G 37  
 SN-G 38  
 SN-G 39  
 SN-G 40  
 SN-G 35  
 SN-G 36  
 SN-G 34  
 SN-G 58-1  
 SN-G 58-2  
 SN-G 58-3  
 SN-G 58-4  
 SN-G 58-5  
 SN-G 58-6  
 SN-G 58-7  
 SN-G 58-8  
 SN-G 58-9  
 SN-G 58-10  
 SN-G 58-11  
 SN-G 58-12  
 SN-G 58-13  
 SN-G 58-14  
 SN-G 58-15  
 SN-G 58-16  
 SN-G 58-17  
 SN-G 58-18  
 SN-G 58-19  
 SN-G 58-20  
 SN-G 58-21  
 SN-G 58-22  
 SN-G 58-23  
 SN-G 58-24  
 SN-G 58-25  
 SN-G 58-26  
 SN-G 58-27  
 SN-G 58-28  
 SN-G 58-29  
 SN-G 58-30  
 SN-G 58-31  
 SN-G 58-32  
 SN-G 58-33  
 SN-G 58-34  
 SN-G 58-35  
 SN-G 58-36  
 SN-G 58-37  
 SN-G 58-38  
 SN-G 58-39  
 SN-G 58-40  
 SN-G 58-41  
 SN-G 58-42  
 SN-G 58-43  
 SN-G 58-44  
 SN-G 58-45  
 SN-G 58-46  
 SN-G 58-47  
 SN-G 58-48  
 SN-G 58-49  
 SN-G 58-50  
 SN-G 58-51  
 SN-G 58-52  
 SN-G 58-53  
 SN-G 58-54  
 SN-G 58-55  
 SN-G 58-56  
 SN-G 58-57  
 SN-G 58-58  
 SN-G 58-59  
 SN-G 58-60  
 SN-G 58-61  
 SN-G 58-62  
 SN-G 58-63  
 SN-G 58-64  
 SN-G 58-65  
 SN-G 58-66  
 SN-G 58-67  
 SN-G 58-68  
 SN-G 58-69  
 SN-G 58-70  
 SN-G 58-71  
 SN-G 58-72  
 SN-G 58-73  
 SN-G 58-74  
 SN-G 58-75  
 SN-G 58-76  
 SN-G 58-77  
 SN-G 58-78  
 SN-G 58-79  
 SN-G 58-80  
 SN-G 58-81  
 SN-G 58-82  
 SN-G 58-83  
 SN-G 58-84  
 SN-G 58-85  
 SN-G 58-86  
 SN-G 58-87  
 SN-G 58-88  
 SN-G 58-89  
 SN-G 58-90  
 SN-G 58-91  
 SN-G 58-92  
 SN-G 58-93  
 SN-G 58-94  
 SN-G 58-95  
 SN-G 58-96  
 SN-G 58-97  
 SN-G 58-98  
 SN-G 58-99  
 SN-G 58-100



Anlage zur Urkunde  
 UR-Nr. 195/2005 S  
 Köln, den 10.03.2005

Mitberechtigungsanteile

Bauteil      Wohnungsnummer  
 Stellplatznummer      Lage      Mitberechtigungsanteile  
 in 1 / 625.605

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
 Nobav

Bauteil	Wohnungsnummer Stellplatznummer	Lage	Mitberechtigungsanteile in 1 / 625.605
Haus A	1	EG	5.680
	2	EG	8.267
	3	EG	8.307
	4	EG	6.458
	5	1/2.OG	8.086
	6	1.OG	8.149
	7	1.OG	8.322
	8	1.OG	6.269

Haus B	9	EG	10.196
	10	EG	11.036
	11	EG	7.549
	12	EG	8.877
	13	EG	5.478
	14-1	1.OG	5.279
	14-2	1.OG	6.702
	15	1.OG	11.286
	16	1.OG	7.857
	17	1.OG	9.105
	18	1.OG	5.702
	19	2.OG	11.134
	20	2.OG	11.465
	21	2.OG	7.946
	22	2.OG	9.255
23	2.OG	5.835	

## Mitberechtigungsanteile

Bauteil	Wohnungsnummer Stellplatznummer	Lage	Mitberechtigungsanteile in 1 / 625.605
---------	------------------------------------	------	---

---

Haus C	24	EG	5.240
	25	EG	5.216
	26	EG	7.103
	27	EG	6.873
	28	1.OG	6.122
	29	1.OG	7.397
	30	1.OG	12.910
	31	2.OG	6.113
	32	2.OG	7.640
	33	2.OG	12.859

Haus D	34	EG	6.269
	35	EG	4.513
	36	EG	5.901
	37	EG	5.969
	38	EG	5.991
	39	EG	5.966
	40	EG	9.650
	41	1.OG	6.461
	42	1.OG	4.704
	43	1.OG	6.104
	44	1.OG	6.098
	45	1.OG	6.039
	46	1.OG	6.102
	47-1	1.OG	5.511
	47-2	1.OG	4.309
	48	2.OG	6.549
	49	2.OG	4.741
	50	2.OG	6.159
	51	2.OG	6.149
	52	2.OG	6.133

## Mitberechtigungsanteile

Bauteil	Wohnungsnummer Stellplatznummer	Lage	Mitberechtigungsanteile in 1 / 625.605
---------	------------------------------------	------	---

---

	53	2.OG	6.190
	54	2.OG	10.050
<b>Haus K</b>	55	EG	7.710
	56	EG	8.950
	57	EG	5.509
	58	EG	11.112
	59-1	EG	5.141
	59-2	EG	6.411
	60	1.OG	7.918
	61	1.OG	9.211
	62	1.OG	5.708
	63	1.OG	11.474
	64-1	1.OG	5.342
	64-2	1.OG	6.714
	65	2.OG	7.918
	66	2.OG	9.348
	67	2.OG	5.844
	68	2.OG	11.590
	69-1	2.OG	5.342
	69-2	2.OG	7.060
<b>Haus L</b>	70-1	EG	20.000
	70-2	EG	20.000
	70-3	1.OG	20.000
	70-4	1.OG	20.000
<b>Tiefgarage</b>	TG 1		1
	TG 2		1

## Mitberechtigungsanteile

Bauteil	Wohnungsnummer Stellplatznummer	Lage	Mitberechtigungsanteile in 1 / 625.605
---------	------------------------------------	------	---

---

	TG 3		1
	TG 4		1
	TG 5		1
	TG 6		1
	TG 7		1
	TG 8		1
	TG 9		1
	TG 10		1
	TG 11		1
	TG 12		1
	TG 13		1
	TG 14		1
	TG 15		1
	TG 16		1
	TG 21		1
	TG 22		1
	TG 23		1
	TG 24		1
	TG 25		1
	TG 26		1
	TG 27		1
	TG 28		1
	TG 29		1
	TG 30		1
	TG 31		1
	TG 32		1
	TG 33		1
	TG 34		1
	TG 35		1
	TG 36		1

**Gesamt**

**625.605**

Anlage zur Urkunde

UR-Nr. 198 / 2005 S

Köln, den 10.03.05

Erbbauzinsverteilung

Bauteil	Wohnungsnummer	Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Erbbauzins m <sup>2</sup> x 0,50 € je Monat
Haus A	1	EG	56,80	28,40 €
	2	EG	82,67	41,34 €
	3	EG	83,07	41,54 €
	4	EG	64,58	32,29 €
	5	1/2.OG	80,86	40,43 €
	6	1.OG	81,49	40,75 €
	7	1.OG	83,22	41,61 €
	8	1.OG	62,69	31,35 €
Haus B	9	EG	101,96	50,98 €
	10	EG	110,36	- €
	11	EG	75,49	37,75 €
	12	EG	88,77	44,39 €
	13	EG	54,78	27,39 €
	14-1	1.OG	52,79	26,40 €
	14-2	1.OG	67,02	33,51 €
	15	1.OG	112,86	56,43 €
	16	1.OG	78,57	39,29 €
	17	1.OG	91,05	45,53 €
	18	1.OG	57,02	28,51 €
	19	2.OG	111,34	55,67 €
	20	2.OG	114,65	57,33 €
	21	2.OG	79,46	39,73 €
	22	2.OG	92,55	46,28 €
23	2.OG	58,35	29,18 €	
Haus C	24	EG	52,40	26,20 €
	25	EG	52,16	26,08 €
	26	EG	71,03	35,52 €
	27	EG	68,73	34,37 €
	28	1.OG	61,22	30,61 €
	29	1.OG	73,97	36,99 €
	30	1.OG	129,10	64,55 €
	31	2.OG	61,13	30,57 €
	32	2.OG	76,40	38,20 €
	33	2.OG	128,59	64,30 €
Haus D	34	EG	62,69	31,35 €
	35	EG	45,13	22,57 €
	36	EG	59,01	29,51 €
	37	EG	59,69	29,85 €
	38	EG	59,91	29,96 €
	39	EG	59,66	29,83 €
	40	EG	96,50	48,25 €

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## Erbbauzinsverteilung

Bauteil	Wohnungsnummer	Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Erbbauzins m <sup>2</sup> x 0,50 € je Monat
	41	1.OG	64,61	32,31 €
	42	1.OG	47,04	23,52 €
	43	1.OG	61,04	30,52 €
	44	1.OG	60,98	30,49 €
	45	1.OG	60,39	30,20 €
	46	1.OG	61,02	30,51 €
	47-1	1.OG	55,11	27,56 €
	47-2	1.OG	43,09	21,55 €
	48	2.OG	65,49	32,75 €
	49	2.OG	47,41	23,71 €
	50	2.OG	61,59	30,80 €
	51	2.OG	61,49	30,75 €
	52	2.OG	61,33	30,67 €
	53	2.OG	61,90	30,95 €
	54	2.OG	100,50	50,25 €
<b>Haus K</b>	55	EG	77,10	38,55 €
	56	EG	89,50	44,75 €
	57	EG	55,09	27,55 €
	58	EG	111,12	55,56 €
	59-1	EG	51,41	25,71 €
	59-2	EG	64,11	32,06 €
	60	1.OG	79,18	39,59 €
	61	1.OG	92,11	46,06 €
	62	1.OG	57,08	28,54 €
	63	1.OG	114,74	57,37 €
	64-1	1.OG	53,42	26,71 €
	64-2	1.OG	67,14	33,57 €
	65	2.OG	79,18	39,59 €
	66	2.OG	93,48	46,74 €
	67	2.OG	58,44	29,22 €
	68	2.OG	115,90	57,95 €
	69-1	2.OG	53,42	26,71 €
	69-2	2.OG	70,60	35,30 €
<b>Gesamt</b>				<b>2.672,69 €</b>



# Urkunde

des Notars

**Arnulf Minning**

in Straelen

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorgelegten Ausfertigung beglaube ich hiermit.

K ö l n , den 10.03.2005



*J. Speck*  
Notar.

# Ausfertigung

Nr. 483 der Urkundenrolle für 2002.

Verhandelt zu S t r a e l e n am 14. März 2002 \_\_\_\_\_

Vor mir, Rechtsanwältin Beatrix Wolff als amtlich bestellte  
Vertreterin des \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Arnulf M i n n i n g \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ N o t a r \_\_\_\_\_

im Bezirk des Oberlandesgerichts Düsseldorf mit dem Amtssitze  
in S t r a e l e n, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e r s c h i e n : \_\_\_\_\_

Herr Hermann T e c k l e n b u r g , Bauunternehmer, geboren  
am 16.4.1948, wohnhaft in 47638 Straelen, Gutenbergstr.13,  
hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsfüh-  
rer der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit  
dem Sitz in Straelen (Amtsgericht Geldern HRB 403), Postan-  
schrift: Lingsforter Straße 21, 47638 Straelen.

Aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister HRB 403 des  
Amtsgerichts Geldern bescheinigt der Notar, daß Herr Hermann  
Tecklenburg als alleiniger Geschäftsführer zur Vertretung der  
Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung berechtigt  
ist. \_\_\_\_\_

Der Erschienenene ist der Notarvertreterin von Person bekannt. --

Der Erschienenene erklärte: \_\_\_\_\_

Ich erteile hiermit \_\_\_\_\_

Frau Isabel Ursula S t r ö c k e r geborene Bippes, Assessoc  
rin, geboren am 2. März 1970, wohnhaft in 40474 Düsseldorf,  
Cecilienallee 38 \_\_\_\_\_

die nachfolgende Vollmacht. \_\_\_\_\_

Frau Isabel Ursula Ströcker - nachstehend "die Bevollmächtigte" genannt - ist befugt, die durch mich vertretene Gesellschaft in allen Angelegenheiten, die den der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung derzeit und in Zukunft gehörigen Grundbesitz betreffen, gegenüber Behörden und Privaten in jeder Richtung zu vertreten. \_\_\_\_\_

Namentlich ist die Bevollmächtigte befugt: \_\_\_\_\_

1. Den gesamten der durch mich vertretenen Gesellschaft gehörenden Grundbesitz für die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu verkaufen und/oder Grundbesitz zu kaufen und mit den Beteiligten die entsprechenden Vertragsbedingungen zu vereinbaren, \_\_\_\_\_
2. die Schuldübernahme im Sinne der §§ 414 ff. BGB oder die Erfüllungsübernahme mit den Beteiligten zu vereinbaren,
3. die Auflassungserklärung abzugeben und alle zur Durchführung der Kaufverträge erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen
4. die durch mich vertretene Gesellschaft wegen der zu zahlenden Kaufpreise und der beim Erwerb übernommenen Verbindlichkeiten, auch wegen der hierfür zur bestellenden oder bestehenden Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, und zwar hinsichtlich der Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden in der Weise, daß die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des erworbenen Grundbesitzes zulässig sein soll und die Eintragung der Unterwerfungsklausel im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, \_\_\_\_\_
5. zu Lasten der der vorgenannten Gesellschaft gehörenden Grundstücke Grundpfandrechte zur Eintragung zu bewilligen, Rangänderungen und Löschungen zu beantragen, die Eintragung von

- Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu bewilligen und die Grundstückseigentümerin der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, \_\_\_\_\_
6. Teilungserklärungen oder Teilungsvereinbarungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz abzugeben, \_\_\_\_\_
7. überhaupt Eintragungen jeder Art im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, \_\_\_\_\_
8. Baulasterklärungen abzugeben. \_\_\_\_\_

Die Vollmacht umfaßt auch die Vertretung in Angelegenheiten der vorbezeichneten Art, zu deren Durchführung der Vollmachtgeber von anderen Personen mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten bevollmächtigt ist oder wird. \_\_\_\_\_

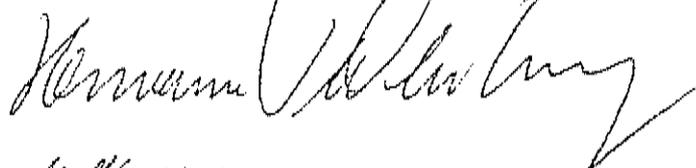
Die Bevollmächtigte wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist frei widerruflich. \_\_\_\_\_

Die Bevollmächtigte ist ermächtigt, die Vollmacht zu Ziffer 5. im Ganzen oder nur teilweise in schriftlicher Form auf einen Dritten zu übertragen. \_\_\_\_\_

Der Bevollmächtigten sollen zunächst zwei Ausfertigungen dieser Urkunde erteilt werden. \_\_\_\_\_

Weitere Ausfertigungen soll der Notar nur erteilen, wenn die Gesellschaft ihn hierzu schriftlich anweist. \_\_\_\_\_

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

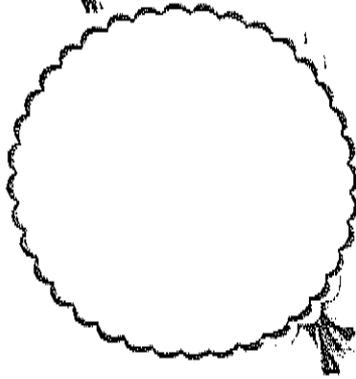


Herrn Kellner

Die vorstehende Ausfertigung, deren Übereinstimmung mit der Urschrift ich bestätige, erteile ich hiermit Frau Isabel Ursula S t r ö c k e r, geborene Bippes, geboren am 2. März 1970.

47638 Strahlen, den 18. März 2002

N o t a r





50386

**Urkundenrolle – Nummer 389 für 2005 S**

Verhandelt zu Köln, heute am 21. April 2005.

Vor mir, dem unterzeichneten

**Dr. Johannes Speck**

Notar mit dem Amtssitz in Köln,

erschien, von Person bekannt:

Herr Theodor – genannt Theo - Wolfgarten, kaufmännischer Angestellter, geschäftsansässig Lingsforter Straße 21 in 47638 Straelen, hier handelnd aufgrund in Ausfertigung vorliegender Vollmacht vom 17.09.1993, UR.Nr. 1753/1993, des Notars Arnulf Minning in Straelen, die dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigelegt ist, für die im Handelsregister des Amtsgerichts Kleve unter HRB 3633 eingetragene

**Tecklenburg**

**Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

mit dem Sitz in Straelen,

Geschäftsanschrift: 47638 Straelen, Lingsforter Straße 21,

- die Gesellschaft nachstehend auch „Verkäufer“ genannt-.

Der Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme am 03.08.2004 in das beim Amtsgericht Kleve geführte Handelsregister zu HR B 3633, dass die ursprüngliche Eintragung der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung durch die Fortführung auf EDV umgeschrieben worden und bei gleichzeitiger Änderung der örtlichen Zuständigkeit die neue Eintragung an die Stelle des bisherigen Registerblattes HR B 403 des Amtsgerichts Geldern getreten ist.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben nachfolgende

### **Änderung einer Teilungserklärung:**

#### **I.**

Die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist Erbbauberechtigter des im Erbbaurechtsgrundbuch des Amtsgerichts Wesel von Wesel in Blatt 13028 verzeichneten Erbbaurechtes Gemarkung Wesel, Flur 52, Flurstück 965, Gebäude- und Freifläche, Blücherstraße 12, Friedenstraße 86, gross 16.237 qm.

Durch Teilungserklärung vom 19.04.2004, UR.Nr. 433 für 2004 E, des Notars Dr. Frank Ellenbeck in Köln, sowie durch Änderungsurkunde vom 10.03.2005, UR.Nr. 199 für 2005 S, des Notars Dr. Johannes Speck in Köln, hat die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung das Erbbaurecht in Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufgeteilt. Die vorgenannten Urkunden lagen bei der heutigen Beurkundung in Urschriften zur Durchsicht vor. Die Bezugsurkunden sind mir vollinhaltlich bekannt. Ich verzichte nach entsprechender Belehrung auf ein Verlesen der Bezugsurkunden und auf das Beifügen von jeweils einer Abschrift als Anlage zur dieser Niederschrift. Auf die vorgenannten Urkunden wird hiermit verwiesen.

#### **II.**

1. Die Teilungserklärung vom 19.04.2004, UR.Nr. 433/2004 E wird nunmehr wie folgt abgeändert:

§ 1 Ziffer 1. zweiter Absatz der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:

„Zu jedem Wohnungserbbaurecht gehört ein mit der gleichen Ziffer nummerierte Abstellraum im Keller. Das Teilerbbaurecht Nr. 70 wird in vier neue Einheiten mit den Bezeichnungen 70-1, 70-2, 70-3 und

70-4 aufgeteilt. Zu jeder der vier neuen Einheiten gehören die mit der gleichen Ziffer nummerierten Abstellräume im Keller.“

2. Ziffer IV. der Änderung zur Teilungserklärung vom 10.03.2005, UR.Nr. 199/2005 S wird wie folgt neu gefasst:

„Die derzeit im Erbbaurechtsgrundbuch von Wesel Blatt 13028 in Abteilung II unter Nr. 1 eingetragene Erbbauzinsreallast in Höhe von EUR 2.703,00 wird hinsichtlich eines Teilbetrages in Höhe von EUR 30,14 zur Löschung bewilligt und beantragt. Die sodann verbleibende Erbbauzinsreallast in Höhe von EUR 2.672,86 wird sodann derart verteilt, dass künftig jedes Wohnungs-/Teilerbbaurecht nur noch für den auf die jeweiligen Einheit entfallenden Erbbauzins haftet, wobei sich der auf die einzelne Einheit entfallende Erbbauzins aus der als **Anlage I.** zu dieser Urkunde genommenen Liste ergibt.

Es wird bewilligt und beantragt, die Verteilung gemäss der Anlage I. in den Grundbüchern einzutragen.

Auf die Einheit Nr. 10 entfällt kein Erbbauzins.“

### III.

1. Die in den bezogenen Urkunden abgegebenen Erklärungen und Anträge beziehen sich nunmehr auch auf die Anlage zu dieser Urkunde und werden, soweit erforderlich, wiederholt.
2. Der Erschienene ist sich über die vorstehenden Rechtsänderungen einig und bewilligt und beantragt unter Berücksichtigung der heutigen Änderung die Eintragung der Teilung gemäss § 1 sowie die Vorschriften der §§ 2-12 und 14-16 der Teilungserklärung vom 19.04.2004, Urkunde UR.Nr. 433 für 2004 E des Notars Dr. Frank Ellenbeck in Köln nebst Änderung vom 10.03.2005, UR.-Nr.: 199/2005 S des Notars Dr.

Johannes Speck in Köln, als Gegenstand und Inhalt des Sondererbbaurechts im Grundbuch.

Für jedes Wohnungs- und Teilerbbaurecht soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

#### **IV.**

Den Bürovorstehern des amtierenden Notars, Herr Andreas Hennig und Herr Klaus Wischet sowie der Notarfachangestellten Frau Sylvia Brechtefeld, und zwar jeweils einzeln wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht erteilt, alle etwa notwendig werdenden ergänzenden oder abändernden Erklärungen zu der heutigen Urkunde sowie der Teilungserklärung vom 19.04.2004, Urkunde UR.Nr. 433 für 2004 E, des Notars Dr. Frank Ellenbeck in Köln und der Änderung vom 10.03.2005, UR.-Nr.: 199/2005 S des Notars Dr. Johannes Speck in Köln, gegenüber dem amtierenden Notar, seinem Sozios oder Vertreter im Amt oder Rechtsnachfolger im Amt abzugeben.

#### **V.**

Alle mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Diese Niederschrift - nebst Anlage - wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Theo Wolfgarten

gez. Dr. Speck, Notar

Anlage zur Urkunde

UF-Nr. 389/2005 5

Köln, den 21.04.2005

Erbbauzinsverteilung

Bauteil	Wohnungsnummer	Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Erbbauzins m <sup>2</sup> x 0,50 € je Monat
Haus A	1	EG	56,80	28,40 €
	2	EG	82,67	41,34 €
	3	EG	83,07	41,54 €
	4	EG	64,58	32,29 €
	5	1/2.OG	80,86	40,43 €
	6	1.OG	81,49	40,75 €
	7	1.OG	83,22	41,61 €
	8	1.OG	62,69	31,35 €
Haus B	9	EG	101,96	50,98 €
	10	EG	110,36	- €
	11	EG	75,49	37,75 €
	12	EG	88,77	44,39 €
	13	EG	54,78	27,39 €
	14-1	1.OG	52,79	26,40 €
	14-2	1.OG	67,02	33,51 €
	15	1.OG	112,86	56,43 €
	16	1.OG	78,57	39,29 €
	17	1.OG	91,05	45,53 €
	18	1.OG	57,02	28,51 €
	19	2.OG	111,34	55,67 €
	20	2.OG	114,65	57,33 €
	21	2.OG	79,46	39,73 €
	22	2.OG	92,55	46,28 €
23	2.OG	58,35	29,18 €	
Haus C	24	EG	52,40	26,20 €
	25	EG	52,16	26,08 €
	26	EG	71,03	35,52 €
	27	EG	68,73	34,37 €
	28	1.OG	61,22	30,61 €
	29	1.OG	73,97	36,99 €
	30	1.OG	129,10	64,55 €
	31	2.OG	61,13	30,57 €
	32	2.OG	76,40	38,20 €
	33	2.OG	128,59	64,30 €
Haus D	34	EG	62,69	31,35 €
	35	EG	45,13	22,57 €
	36	EG	59,01	29,51 €
	37	EG	59,69	29,85 €
	38	EG	59,91	29,96 €
	39	EG	59,66	29,83 €
	40	EG	96,50	48,25 €

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
Kobav

## Erbbauzinsverteilung

Bauteil	Wohnungsnummer	Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Erbbauzins m <sup>2</sup> x 0,50 € je Monat
	41	1.OG	64,61	32,31 €
	42	1.OG	47,04	23,52 €
	43	1.OG	61,04	30,52 €
	44	1.OG	60,98	30,49 €
	45	1.OG	60,39	30,20 €
	46	1.OG	61,02	30,51 €
	47-1	1.OG	55,11	27,56 €
	47-2	1.OG	43,09	21,55 €
	48	2.OG	65,49	32,75 €
	49	2.OG	47,41	23,71 €
	50	2.OG	61,59	30,80 €
	51	2.OG	61,49	30,75 €
	52	2.OG	61,33	30,67 €
	53	2.OG	61,90	30,95 €
	54	2.OG	100,50	50,25 €
<b>Haus K</b>	55	EG	77,10	38,55 €
	56	EG	89,50	44,75 €
	57	EG	55,09	27,55 €
	58	EG	111,12	55,56 €
	59-1	EG	51,41	25,71 €
	59-2	EG	64,11	32,06 €
	60	1.OG	79,18	39,59 €
	61	1.OG	92,11	46,06 €
	62	1.OG	57,08	28,54 €
	63	1.OG	114,74	57,37 €
	64-1	1.OG	53,42	26,71 €
	64-2	1.OG	67,14	33,57 €
	65	2.OG	79,18	39,59 €
	66	2.OG	93,48	46,74 €
	67	2.OG	58,44	29,22 €
	68	2.OG	115,90	57,95 €
	69-1	2.OG	53,42	26,71 €
	69-2	2.OG	70,60	35,30 €
<b>Gesamt</b>				<b>2.672,86 €</b>



**Urkunde**  
des Notars  
**Arnulf Minning**  
in Straelen

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorgelegten Ausfertigung beglaube ich hiermit.

K ö l n , den 21.04.2005



*J. Speck*  
Notar.

# Ausfertigung

Nr. 1753 der Urkundenrolle für 1993.

Verhandelt zu S t r a e l e n am 17. September 1993

Vor mir \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Arnulf M i n n i n g \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ N o t a r \_\_\_\_\_

im Bezirk des Oberlandesgerichts Düsseldorf mit dem Amtssitze  
in S t r a e l e n, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e r s c h i e n : \_\_\_\_\_

Herr Hermann T e c k l e n b u r g , Bauunternehmer, wohn-  
haft in 47638 Straelen, Gutenbergstraße 11, \_\_\_\_\_

hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsfüh-  
rer der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit  
dem Sitz in Straelen (Amtsgericht Geldern HRB 403), Postan-  
schrift: Lingsforter Straße 21, 47638 Straelen. \_\_\_\_\_

Aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister HRB 403 des  
Amtsgerichts Geldern bescheinigt der Notar, daß Herr Hermann  
Tecklenburg als alleiniger Geschäftsführer zur Vertretung der  
Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung berechtigt  
ist. \_\_\_\_\_

Der Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt. \_\_\_\_\_

Der Erschienenene erklärte: \_\_\_\_\_

Ich erteile hiermit \_\_\_\_\_

Herrn Theo W o l f g a r t e n , kaufmännischer Ange-  
stellter, geboren am 17. 4. 1959, wohnhaft in 47623 Kevelaer,  
Weezer Straße 48, \_\_\_\_\_

die nachfolgende Vollmacht. \_\_\_\_\_

Herr Theo Wolfgarten -nachstehend "der Bevollmächtigte" genannt-  
ist befugt, die durch mich vertretene Gesellschaft in allen  
Angelegenheiten, die den der Tecklenburg Gesellschaft mit be-  
schränkter Haftung derzeit und in Zukunft gehörigen Grundbesitz  
betreffen, gegenüber Behörden und Privaten in jeder Richtung zu  
vertreten. \_\_\_\_\_

Namentlich ist der Bevollmächtigte befugt: \_\_\_\_\_

1. Den gesamten der durch mich vertretenen Gesellschaft gehören-  
den Grundbesitz für die Tecklenburg Gesellschaft mit be-  
schränkter Haftung zu verkaufen sowie für die durch mich  
vertretene Gesellschaft Grundbesitz zu kaufen und mit den Be-  
teiligten jeweils die entsprechenden Vertragsbedingungen zu  
vereinbaren, \_\_\_\_\_
2. Verträge unter beliebigen Bestimmungen abzuschließen und  
einen schon geschlossenen Vertrag abzuändern oder aufzuheben  
(dies gilt jedoch nicht für Verträge, die ich als Geschäfts-  
führer namens der Gesellschaft geschlossen habe),
3. die Schuldübernahme im Sinne der §§ 414 ff. BGB oder die Er-  
füllungsübernahme mit den Beteiligten zu vereinbaren,
4. die Auflassungserklärung abzugeben und alle zur Durchführung  
der Kaufverträge erforderlichen Rechtshandlungen vorzuneh-  
men, \_\_\_\_\_

5. die durch mich vertretene Gesellschaft wegen der zu zahlenden Kaufpreise und der beim Erwerb übernommenen Verbindlichkeiten, auch wegen der hierfür zu bestellenden oder bestehenden Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, und zwar hinsichtlich der Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden in der Weise, daß die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des erworbenen Grundbesitzes zulässig sein soll und die Eintragung der Unterwerfungsklausel im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, \_\_\_\_\_
6. zu Lasten der der vorgenannten Gesellschaft gehörenden Grundstücke Grundpfandrechte zur Eintragung zu bewilligen, Rangänderungen und Löschungen zu beantragen, die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu bewilligen und die Grundstückseigentümerin der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, \_\_\_\_\_
7. Teilungserklärungen oder Teilungsvereinbarungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz abzugeben, \_\_\_\_\_
8. überhaupt Eintragungen jeder Art im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, \_\_\_\_\_
9. Baulasterklärungen abzugeben. \_\_\_\_\_

Der Bevollmächtigte wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist frei widerruflich. \_\_\_\_\_

Der Bevollmächtigte ist ermächtigt, die Vollmacht zu Ziffer 6. im Ganzen oder nur teilweise auf einen Dritten zu übertragen.

Dem Bevollmächtigten sollen zunächst zwei Ausfertigungen dieser  
Urkunde erteilt werden. \_\_\_\_\_

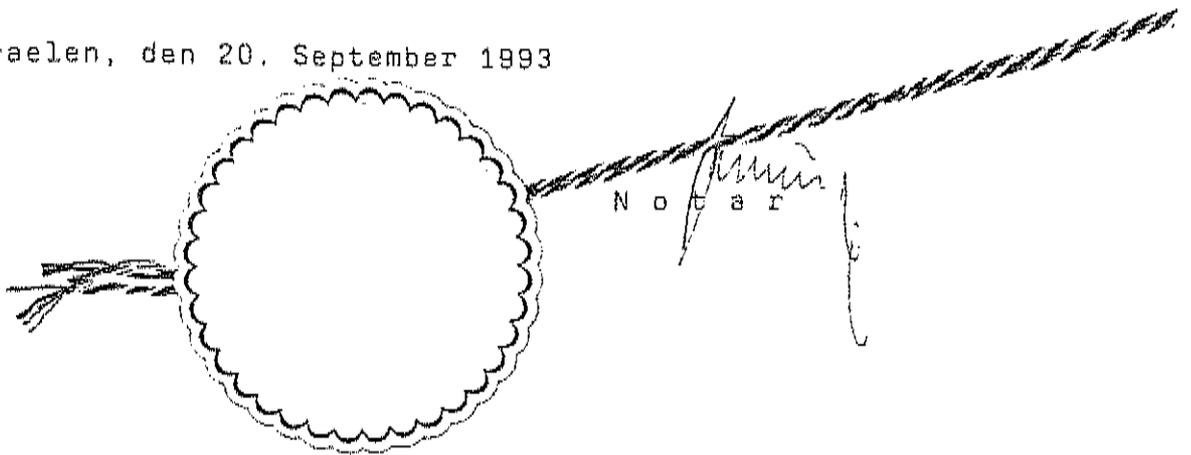
Weitere Ausfertigungen soll der Notar nur erteilen, wenn die  
Gesellschaft ihn hierzu schriftlich anweist. \_\_\_\_\_

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

*Hermann Beckhuy*  
*Junior, Notar*

Die vorstehende Ausfertigung, deren Übereinstimmung  
mit der Urschrift ich bestätige, erteile ich hiermit  
Herrn Theo W o l f g a r t e n, wohnhaft in 47623  
Kevelaer, Weezer Straße 48.

Straelen, den 20. September 1993



Notar



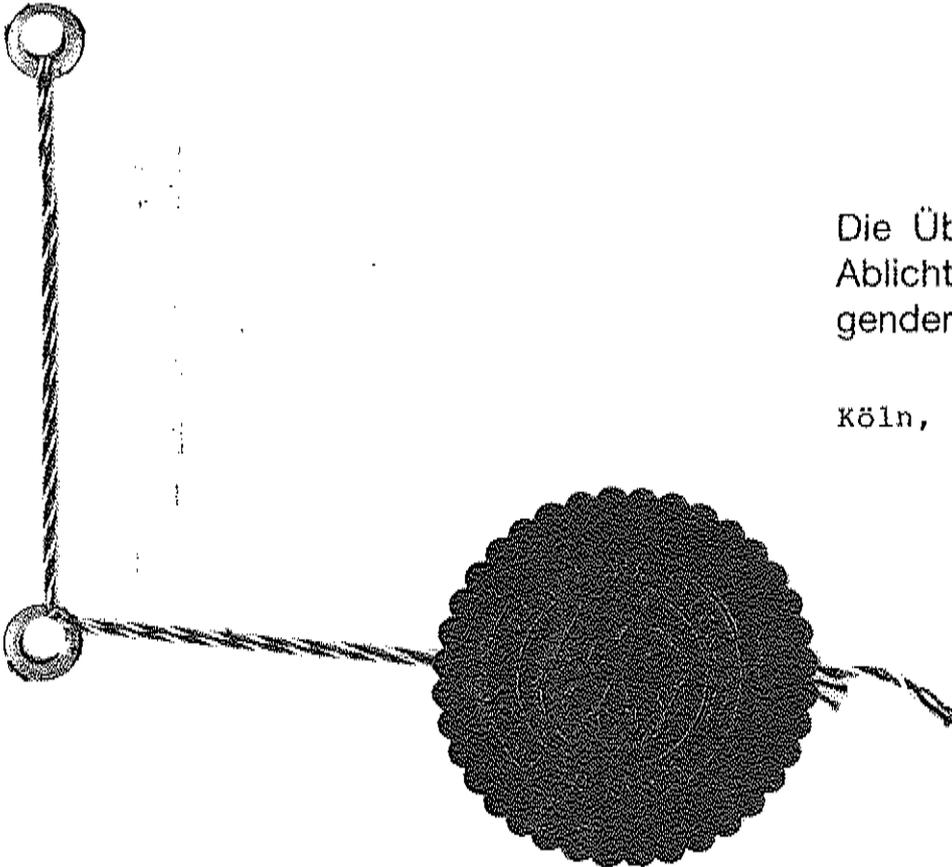
# URKUNDE

UR.Nr. 433/2004 E

Die Übereinstimmung nachstehender  
Ablichtung/Abschrift mit der mir vorlie-  
genden Urschrift beglaubige ich hiermit.

Köln, den 20. April 2004

  
(Dr. Ellenbeck)



NOTARE

DR. JOHANNES SPECK  
DR. FRANK ELLENBECK

HOHENZOLLERNRING 2-10  
50672 KÖLN  
TELEFON (02 21) 920 110-0  
TELEFAX (02 21) 920 110-32

46431

**Urkundenrolle – Nummer 433 für 2004 E**

Verhandelt zu Köln, heute am 19. April 2004.

Vor mir, dem unterzeichneten

**Dr. Frank Ellenbeck**

Notar mit dem Amtssitz in Köln,

erschien:

Frau Isabel Ströcker geborene Bippes, Assessorin, geschäftsansässig  
Lingsforter Straße 21 in 47638 Straelen,  
hier handelnd aufgrund in Ausfertigung vorliegender Vollmacht vom  
14. März 2002, UR.Nr. 483/2002, des Notars Arnulf Minning in Straelen, die  
dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigelegt ist, für die in  
Handelsregister des Amtsgerichts Geldern unter HRB 403 eingetragene

**Tecklenburg GmbH**

mit dem Sitz in Straelen

Postanschrift: 47638 Straelen, Lingsforter Straße 21.

Die Erschienene ist dem amtierenden Notar von Person bekannt.

Die Erschienene, handelnd wie angegeben, ließ folgende

**Teilungserklärung nach § 8 WEG**

beurkunden:

*me*

### Vorbemerkung

Die vorgenannte Gesellschaft wird gemäß Erbbaurechtsvertrag vom heutigen Tage, UR.Nr. 432 für 2004 des Notars Dr. Frank Ellenbeck in Köln, Inhaber eines Erbbaurechts an einer noch zu vermessenden Teilfläche aus dem im Grundbuch des Amtsgerichts Wesel Blatt 3912 verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Wesel,

Flur 52, Flurstücke

- 293, Gebäude- und Freifläche, Blücherstraße, groß 1.172 qm,
- 294, Gebäude- und Freifläche, Friedenstraße 82, 84, 86,  
Blücherstraße 12, Quadenweg 1a, Reitzensteinstraße 49,  
groß 41.628 qm,
- 411, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Reitzensteinstraße,  
groß 8.401 qm,

welcher in dem Parzellierungsplan **ANLAGE I** dieser Urkunde schwarz umrandet mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A bezeichnet ist.

Auf den Grundstücken befinden sich sechs unter Denkmalschutz stehende Kasernengebäude. Hieraus werden 5 Wohnhäuser mit insgesamt 69 Wohnungen nebst 48 oberirdischen KFZ-Stellplätzen, ein Bürogebäude nebst 20 oberirdischen Stellplätzen und 36 in einem noch zu errichtenden Garagengebäude gelegenen KFZ-Stellplätzen gebildet.

Dieses Erbbaurecht wird nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufgeteilt.

## § 1

### Teilung

1. Das Erbbaurecht wird hiermit nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Mitberechtigungsanteile derart aufgeteilt, dass mit jedem Anteil Sondereigentum nach Maßgabe der von der Baubehörde der Stadt Wesel noch zu genehmigenden vorläufigen Aufteilungspläne, die dieser Niederschrift als **ANLAGE III** beigelegt sind, verbunden ist, und zwar entsprechend der Aufstellung, die dieser Urkunde als **ANLAGE I** beigelegt ist. Dabei entspricht die dortige Nummerierung derjenigen der vorgenannten Aufteilungspläne.

Zu jedem Wohnungserbbaurecht gehört der mit gleicher Ziffer nummerierte Abstellraum im Keller. Zu dem Teilerbbaurecht Nr. 70 d Aufteilungsplanes gehören sämtliche im dortigen Baukörper befindlichen Räume.

2. Die den Sondererbbaurechten unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen (§ 8 Abs. 2, § 3 Abs. 2 WEG).

3. Die noch zu erteilende Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den dazugehörigen verbundenen genehmigten Aufteilungsplänen bzw. nebst endgültigen Lageplänen sollen in einer Ergänzungsurkunde (Identitätserklärung) durch die in § 17 nachgenannten Bevollmächtigten nachträglich als für die Teilung verbindlich erklärt werden, sobald sie vorliegen.

## § 2

### Sondererbbaurecht und gemeinschaftliches Erbbaurecht

1. Gegenstand des Sondererbbaurechts sind jeweils die mit der Nummer gemäß der **ANLAGE II** und den Aufteilungsplänen gemäß **ANLAGE I**

zu dieser Niederschrift aufgeführten Räume sowie die hierzu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondererbaurecht beruhendes Recht eines anderen Erbbauberechtigten über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondererbaurecht gehören:

- a) der Fußbodenbelag (Estrich) und der Deckenputz der im Sondererbaurecht stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondererbaurecht gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondererbaurecht gehören,
- d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondererbaurecht stehenden Räume,
- e) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondererbaurecht stehenden Räume befinden,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab dem Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizleitungen der Fernwärmeheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an.

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Erbaurechtes sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 zum Sondererbaurecht erklärt sind sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Erbaurecht gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

3. Räumliche Veränderungen innerhalb des jeweiligen Bereichs des Sondererbaurechts sind zulässig, soweit Gegenstände, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, nicht verändert werden. Jede Veränderung der äußeren Gestaltung des Hauses bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft; dies gilt insbesondere für Markisen, Rolläden und Balkonabtrennungen. Vorstehender Satz 2 gilt nicht für das Gebäude L (Teilerbbaurecht Nr. 70 des Aufteilungsplanes).
4. Der Eigentümer von mehreren Wohnungen ist berechtigt, Trennwände und Decken zwischen seinen Wohnungen zu durchbrechen und Treppen einzubauen, sofern diese Maßnahme nach öffentlichem Baurecht sowie dem Denkmalschutz zulässig ist und alle hierzu etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind.
5. Der Eigentümer des Teilerbbaurechts Nr. 70 ist berechtigt, sein Teilerbbaurecht in mehrere Teilerbbaurechte und/oder Wohnungserbbaurechte aufzuteilen und umzuwandeln, sofern diese Maßnahme nach öffentlichem Baurecht sowie dem Denkmalschutz zulässig ist und alle hierzu etwaig erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind.

### **§ 3**

#### **Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses**

1. Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt, die §§ 10 bis 29 WEG.
2. Auf Teilerbbaurechte finden, soweit nichts Gegenteiliges bestimmt ist, die Vorschriften dieser Erklärung entsprechend Anwendung.

#### § 4

##### Art und Umfang des Gebrauchs, Sondernutzungsrechte

- (1) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung bedarf der Wohnungseigentümer weder der Zustimmung des Verwalters noch der übrigen Wohnungseigentümer. Jedoch hat er sein Nutzungsrecht so auszuüben, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Schaden entsteht.
- (2) Die im Gemeinschaftseigentum verbleibenden Wohnung im Dachgeschoß des Hauses A dient den Eigentümern sämtlicher Gebäude als Gästewohnung; hierzu kann die Gesamteigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit jeweils noch eine Nutzungsregelung beschließen. Eine Änderung dieser Zweckbestimmung bedarf eines zustimmenden Beschlusses der Gesamteigentümerversammlung mit einer 2/3 Mehrheit der in der Eigentümerversammlung vertretenen Stimmen.
- (3) Hinsichtlich der Nutzung des gemeinschaftlichen Erbbaurechts werden gemäß den §§ 10 Abs. 2, 15 WEG, folgende Regelungen über die Sondernutzung getroffen:
  - a) Auf dem Grundstück befinden sich 68 oberirdische PKW-Stellplätze, die in dem als **ANLAGE IV** genommenen Plan mit Nr. SN 1 bis SN 68 bezeichnet sind. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondererbbaurechts

einheiten festzulegen, ob und gegebenenfalls welcher PKW-Stellplatz dem betreffenden Erwerber und künftigen Eigentümer einer Sondererbbaurechtseinheit zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zusteht. Der aufteilende Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage abzugeben ist. Eine beglaubigte Ablichtung der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.

- b) Dem jeweiligen Inhaber der nachstehenden Wohnungen wird hiermit das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der mit SN G und Ziffer bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche zugewiesen, die in dem als **Anlage V** dieser Urkunde beigelegten Lageplan aufgeführt ist:

WE Nr. 1	die Gartenfläche SN G 1,
WE Nr. 2	die Gartenfläche SN G 2,
WE Nr. 3	die Gartenfläche SN G 3,
WE Nr. 4	die Gartenfläche SN G 4,
WE Nr. 9	die Gartenfläche SN G 9,
WE Nr. 10	die Gartenfläche SN G 10
WE Nr. 11	die Gartenfläche SN G 11,
WE Nr. 12	die Gartenfläche SN G 12,
WE Nr. 13	die Gartenfläche SN G 13,
WE Nr. 24	die Gartenfläche SN G 24,
WE Nr. 25	die Gartenfläche SN G 25,
WE Nr. 34	die Gartenfläche SN G 34,
WE Nr. 35	die Gartenfläche SN G 35,
WE Nr. 40	die Gartenfläche SN G 40.
WE Nr. 55	die Gartenfläche SN G 55.
WE Nr. 57	die Gartenfläche SN G 57.
WE Nr. 59	die Gartenfläche SN G 59.

Das Aufstellen von Bauwerken auf den Gartenflächen (Gartenhäuser etc.) sowie bauliche Veränderungen der bestehenden Abgrenzungen bedürfen der Zustimmung des Verwalters.

c) Der/Die jeweilige/n Inhaber der Wohnungs- und Teilerbbaurechte im Gebäude L sind –mit Ausnahme der in Anlage V grün schraffiert gekennzeichneten Flächen- von der Nutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum verbleibenden Garten- und Grünflächen ausgeschlossen. Nachstehend § 5 Ziffer 4. bleibt unberührt.

d) Soweit vorstehend Sondernutzungsrechte begründet wurden sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

Dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der Sondernutzungsfläche allein.

## § 5

### **Nutzungsaufteilung der einzelnen Gebäude**

1. Die Nutzung jedes der sechs Häuser A, B, C, D, K und L und des Garagengebäudes wird den Inhabern der Wohnungs- und Teilerbbaurechte in dem betroffenen Gebäude allein zugewiesen. Dem Nutzungsrecht unterliegt jeweils die gesamte Bausubstanz des betroffenen Gebäudes mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen und sämtlichen Räumen in diesem Gebäude, die nicht im Sondererbbaurecht stehen. Die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten des anderen Gebäudes sind jeweils von der Nutzung ausgeschlossen. Die Mit- und

Sondererbauberechtigten eines Gebäudes haben die Rechte so, wie wenn es sich um Wohnungs- und Teilerbbaurechte eines einzigen Gebäudes handeln würde.

2. Die Gebäudenutzung umfasst auch das Recht, über etwaige bauliche Maßnahmen am eigenen Haus selbst zu entscheiden.
3. Abweichend von Ziffer 1. verbleibt der im Keller des Gebäudes B befindliche Heizraum im Gemeinschaftseigentum der Gesamterbbaurechtsgemeinschaft. In diesem Heizraum befindet sich eine Heizstation, die das gesamte Objekt mit Ausnahme des Gebäudes L mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Diese Heizstation wird von einem Energiedienstleistungsunternehmen (EDU) in dem dafür vorgesehenen und im Aufteilungsplan bezeichneten Heizraum (Gebäude B Keller) errichtet und betrieben. Der Heizraum wird zu diesem Zweck dem EDU zur Nutzung überlassen. Die Heizstation verbleibt im Eigentum des EDU. Die Heizstation ist durch Eigentumsmarken von dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Verteilungsnetz abgegrenzt.
4. Abweichend von Ziffer 1. verbleibt auch die begrünte Dachfläche des Garagengebäudes im Gemeinschaftseigentum. Das Nutzungsrecht hieran steht somit allen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten zu.

## § 6

### **Veräußerung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten**

1. Eine Veräußerung des Wohnungs- und Teilerbbaurechtes bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters. Dem Verwalter ist jedoch eine Ablichtung des Veräußerungsvertrages zum Verbleib bei seinen Akten durch die Vertragsbeteiligten vorzulegen.

2. Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

## § 7

### **Instandhaltung, Instandsetzung und Versicherungen**

1. Jeder Erbbauberechtigte hat sein Sondererbbaurecht auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Diese Verpflichtung umfaßt insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nichttragenden Zwischenwände, das Holzwerk, Leitungen jeder Art und ihre Teile von der Abzweigung an. Die Verpflichtung umfaßt ferner im Bereich des Sondererbbaurechts
- a) den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art, insbesondere der Heizkörper sowie der Innenseiten der Wohnungsabschlußtüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung sowie den Innenanstrich der Fensterrahmen, der Fensterkästen und Fensterflügel,
  - b) die Beseitigung von Glasschäden an den Fenstern und die Instandhaltung/Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung.

Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungs- oder Teilerbbauberechtigten bestimmt sind, sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.

2. Die Verpflichtung nach a) und b) des Absatzes 1. besteht - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.
3. Der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte darf die äußere Gestalt des Bauwerkes und seine im gemeinschaftlichen Erbbaurecht stehenden Bestandteile, insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondererbaurechts sichtbaren Anstrichs, nicht ohne Zustimmung des Verwalters verändern. Vorstehende Einschränkungen gelten nicht für das Gebäude L (Teilerbbaurecht Nr. 70 des Aufteilungsplanes).
4. Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht des Erbbauberechtigten sowie zum gleitenden Neuwert in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-; Sturm- und Leitungswasserschäden versichern zu lassen. Soweit gesetzlich zulässig, sind/ist der/die jeweilige/n Erbbauberechtigte/n des Teileigentums Nr. 70 berechtigt, für dieses Gebäude eigene Versicherungen im vorstehenden Sinne abzuschließen. Etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondererbaurecht sind von dem betreffenden Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.
5. Die Bestimmungen des § 22 Abs. 1 WEG werden wie folgt ergänzt:  
Ist eine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme mit 75 % aller Stimmen beschlossen, so gilt sie stets als ordnungsmäßig im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, es sei denn, dass die Kosten hierfür nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Soll hierbei an Stelle des alten ein anderer Baustoff (anderes Material) verwendet werden, so gilt das nicht als bauliche Veränderung.

## § 8

### Wiederherstellung

1. Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung eines Gebäudes sind dessen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigte untereinander verpflichtet, das Gebäude so wiederherzustellen, wie es vor Eintritt des Schadens bestand. Eine abweichende Regelung kann von den Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten mit einer Mehrheit von 75 % nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des Versicherers oder der Schadensersatzpflichtigen die Kosten der Wiederherstellung nicht voll decken.
2. Auch im Falle des Abs. 1. Satz 2 kann die Gemeinschaft der Wohnungs- Teilerbbauberechtigten nicht aufgehoben werden, wenn mit Einwilligung der Mehrheit andere Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte oder notfalls Dritte bereit sind, zum Schätzwert das Wohnungs-/Teilerbbaurecht derjenigen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten zu übernehmen, welche die Aufhebung verlangen. Letztere sind dann verpflichtet, das Wohnungs-/Teilerbbaurecht gegen Zahlung des Schätzwertes dem Übernehmer zu übertragen. Der Schätzwert wird durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen ermittelt.

## § 9

### Mängelanzeigen, Besichtigung durch den Verwalter

1. Werden einem Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten Mängel oder Schäden am Gemeinschaftserbbaurecht oder sofern sie erheblich sind am Sondererbbaurecht bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

2. Der Verwalter darf
  - a) jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung
  - b) bei drohender Gefahr jederzeitdas Sondererbbbaurecht eines jeden Wohnungs-/Teilerbbbauberechtigten mit Ausnahme des Gebäudes L besichtigen.

## **§ 10**

### **Bevollmächtigung bei Mehrheit von Berechtigten**

Ist Inhaber eines Wohnungs-/Teilerbbbaurechts eine Personenmehrheit, so soll diese einen Beauftragten schriftlich bevollmächtigen, die Gesamtheit der mehreren Inhaber verbindlich zu vertreten; das gilt jedoch nicht für Eheleute, die solange als wechselseitig bevollmächtigt gelten, bis dem Verwalter eine abweichende schriftliche Erklärung zumindest eines Ehegatten vorgelegt wird.

## **§ 11**

### **Lastentragung**

1. Für die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums gilt folgendes:
  - a) Für jedes Gebäude tragen die Wohnungs- und Teilerbbbauberechtigten der dort befindlichen Einheiten sämtliche Kosten und Lasten ihres Gebäudes so, wie wenn sie eine eigene Erbbaurechtsgemeinschaft wären, nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Für jedes Gebäude werden auch Instandhaltungsrücklagen auf getrennten Konten gebildet. Nicht trennbare Kosten werden auf sämtliche Wohnungs- und Teilerbbbauberechtigte

im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

b) Jeder Wohnungs- und Teilerbbauberechtigte trägt die auf ihn entfallenden Kosten allein, soweit eigene Messeinrichtungen vorhanden sind oder sonst in einwandfreier Weise Kosten gesondert festgestellt werden können. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Wärmeversorgung.

2. Es gelten jedoch folgende Besonderheiten:

a) Die Kosten der Heizung (Verbrauch, Instandhaltung, Reparaturen, Erneuerungen etc.) tragen die an die jeweilige Heizungsanlage angeschlossenen Sondereigentümer. Hierbei werden die Kosten für die Heizung mit 70 % -siebzig vom Hundert-, auf den Verbrauch, im übrigen auf die Wohn- und Nutzfläche umgelegt. Die Untererbbauberechtigtenversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit Zwei-Drittel Mehrheit für jedes Haus einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen.

b) Hinsichtlich der Versorgung des Objektes mit Heizwärme und Warmwasser über die im Objekt befindliche Heizstation stellt das Energiedienstleistungsunternehmen über die Hausverwaltung den Eigentümern der Gebäude A, B, C, D und K die am Übergabepunkt gelieferte Wärme-/Energienmenge in Rechnung. Der Energielieferungsvertrag wird zwischen dem Energiedienstleistungsunternehmen und der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter abgeschlossen. Der jeweilige Eigentümer des Gebäudes L (Teileigentum Nr. 70 des Aufteilungsplanes) wird sich selbständig mit Gas, Wasser und Strom versorgen. Er wird seine Versorgungs- und Energiedienstleistungen durch entsprechende technische Vorrichtungen gesondert feststellen und unabhängig von den übrigen Sondererbbauberechtigten abrechnen und abführen. Der jeweilige

Eigentümer des Gebäudes L (Teileigentum Nr. 70 des Aufteilungsplanes) ist jedoch berechtigt, sich ebenfalls an die Heizstation anzuschließen und dem zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Energiedienstleistungsunternehmen geschlossenen Energielieferungsvertrag beizutreten.

- c) Des weiteren wird an jedem der fünf Häuser A, B, C, D und K ein Wasserzähler für den extern an jedem Gebäude befindlichen Anschluss für die Bewässerung der Gartenanlage angebracht. Die Kosten für die externen Wasserzähler sind von den Erbbauberechtigten der Gebäude A, B, C, D und K zu tragen und werden nach Miterbaurechtsanteilen auf die jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten umgelegt.
  - d) Weiterhin ist beabsichtigt, dass die fünf Häuser A, B, C, D und K an das Breitbandkabelnetz und das Telefonnetz der Telekom angeschlossen werden. Sämtliche hiermit verbundenen Kosten und die Kosten für den Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung etc. werden gleichanteilig auf die angeschlossenen Wohneinheiten umgelegt.
  - e) Die Kosten für die Bewirtschaftung, Pflege, Unterhaltung und Verkehrssicherung der im Gemeinschaftseigentum verbleibenden Garten- und Grünflächen tragen die jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten der Gebäude A, B, C, D und K nach Miterbaurechtsanteilen.
  - f) Die Kosten für die Verwaltung sind von den jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten der Gebäude A, B, C, D und K nach Wohneinheiten verteilt zu tragen.
3. Der für das Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluß eines neuen wirksam.

4. Verursacht ein Inhaber eines Wohnungs-/Teilerbbaurechts, insbesondere auch durch Nichtbeachtung des § 9 Abs. 1 dieser Erklärung, zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.
5. Mehrere Inhaber eines Wohnungs-/Teilerbbaurechts haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

## § 12

### Entziehung des Wohnungs-/Teilerbbaurechts

1. Unbeschadet der Absätze 2. und 3. dieses Paragraphen bestimmen sich die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Wohnungs-/Teilerbbaurechts nach den §§ 18, 19 WEG.
2. Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Wohnungs-/Teilerbbauberechtigter mit einem Betrage in Verzug kommt, der das für sechs Monate zu entrichtende Hausgeld übersteigt oder dem § 4 Abs. 1. und § 7 Abs. 1. und 2. zuwiderhandelt.
3. Ist Inhaber des Wohnungs-/Teilerbbaurechts ein Ehepaar oder eine andere Personenmehrheit, so kann das Wohnungserbbaurecht schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Inhaber die Voraussetzungen erfüllt.

## § 13

### Bestellung des Verwalters

1. Der erste Verwalter wird von der Tecklenburg GmbH bestellt.  
Die Verwaltungstätigkeit beginnt mit der Übergabe des ersten veräußerten Wohnungserbbaurechts an einen Erwerber und endet nach Ablauf von zwei Jahren.

Die Sondereigentümer können jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund beschließen.

Dem Verwalter steht jedoch das Recht zu, jederzeit vorzeitig das Amt niederzulegen.

2. Der Verwalter steht für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns ein. Er ist berechtigt, im Einzelfall für einzelne Aufgaben Dritte mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben zu beauftragen. Er kann auch ein Rechenzentrum einschalten. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er befreit, sofern nicht die Gemeinschaft ausdrücklich widerspricht.

3. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

a) die Erbbauberechtigten gerichtlich und außergerichtlich -auch unter Einschaltung eines Anwalts- in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,

b) die von ihnen zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstwie festgesetzten Umlagen und Abrechnungssalden einzuziehen und gegebenenfalls gerichtlich geltend zu machen,

c) namens der Gemeinschaft Hausmeister einzustellen, mit diesen Dienstverträge abzuschließen und gegebenenfalls durch Kündigung zu beenden,

d) Versicherungsverträge für die Gemeinschaft abzuschließen und gegebenenfalls zu kündigen,

e) eine Hausordnung aufzustellen sowie gegebenenfalls erforderliche oder zweckmäßige Änderungen festzulegen, wobei die Gemeinschaft durch

Mehrheitsbeschluß widersprechen und mit 2/3-Mehrheit andere Regelungen beschließen kann.

4. Für Angelegenheiten, die ausschließlich eine Teilgemeinschaft betreffen, ist der Verwalter zur Vertretung nur für deren Eigentümer berechtigt. Er hat dies Dritten gegenüber offen zu legen.

#### **§ 14**

#### **Wirtschaftsplan, Zahlung des Hausgeldes, Aufrechnung**

1. Die Teilerbbauberechtigten des Gebäudes L nehmen aufgrund ihrer eigenständigen wirtschaftlichen Stellung am Wirtschaftsplan der übrigen Erbbauberechtigten nicht teil. Für die übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten gilt nachstehendes:

- a) Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember. Der Verwalter darf das Rechnungsjahr anderweitig festsetzen.
- b) Jeder Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte hat monatlich im voraus am Ersten eines jeden Monats mit einer Schonfrist von fünf Tagen ein Hausgeld an den Verwalter zu zahlen. Die Bestimmung, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Wohnungserbbauberechtigten zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände sind zugunsten der Gemeinschaft in der jeweils bei öffentlichen Kreditinstituten für Personaldarlehen üblichen Höhe zu verzinsen.

- c) Das monatliche Hausgeld ist auf Grund eines das Geschäftsjahr umfassenden Wirtschaftsplanes vom Verwalter festzustellen. Der Wirtschaftsplan ist vom Verwalter aufzustellen und von der Gemeinschaft mit Stimmenmehrheit zu beschließen. Er bleibt solange verbindlich, bis die Gemeinschaft einen neuen Wirtschaftsplan beschließt.
- d) Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr spätestens innerhalb von sechs Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen.
- e) Auf einem Sonderkonto der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten, über das dem Verwalter die Verfügung einzuräumen ist, ist für jedes Gebäude eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe von der Erbbaurechtsgemeinschaft durch Beschluß festgesetzt wird.
- f) Der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte darf gegenüber dem Hausgeld weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.
- g) Der Verwalter ist ermächtigt, Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten im eigenen Namen geltend zu machen.

## **§ 15**

### **Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten und Stimmrecht**

1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und alle Angelegenheiten, über die die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten durch Beschluß zu entscheiden haben, werden gebildet:
  - a) eine Gesamteigentümergeinschaft,

- b) je eine Untergemeinschaft für die Gebäude A, B, C, D, K und L,
- c) eine Untergemeinschaft für das Garagengebäude.

Die Gesamteigentümergeinschaft und die Untereigentümergeinschaften halten je eigene Eigentümerversammlungen ab, die jedoch ungeachtet ihrer rechtlichen Verselbständigung gemeinsam stattfinden können.

2. Jede Teilversammlung ist ausschließlich zuständig für alle Angelegenheiten ihrer jeweiligen Gebäude, soweit sie dessen Sondererbaurecht und das damit verbundene gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum betrifft. Der Beschlussfassung unterliegt insbesondere die in § 32 Abs. 5 WEG aufgeführten Angelegenheiten des Hauses. Bei Angelegenheiten, die die im Gemeinschaftseigentum verbleibenden Garten- und Grünflächen betreffen und nicht den Gesamtcharakter der gesamten Wohnanlage verändern, sind ausschließlich die Erbbauberechtigten der Gebäude A, B, C, D und K stimmberechtigt.

3. Für jede Miteigentümerversammlung gilt folgendes:

- a) Das Stimmrecht in der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigtenversammlung richtet sich nach Mitberechtigungsanteilen. Jeder Mitberechtigungsanteil gewährt eine Stimme. Steht ein Wohnungs-/Teilerbbaurecht mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Erbaurecht durch öffentliche Urkunden zu beweisen. Jeder Stimmberechtigte hat sich vor Stimmabgabe in eine Anwesenheitsliste des Verwalters einzutragen; er hat sich auf Verlangen des Verwalters zur Person auszuweisen.

Soweit nichts anderes in dieser Urkunde oder im Gesetz bestimmt ist, werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Einheiten gefaßt; Stimmenthaltungen zählen nicht mit.

- b) Jedem Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten ist es gestattet, sich in der Versammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar in privatschriftlicher Form.
- c) Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG, sind in ein mit laufenden Seitenzahlen zu versehenes Beschlußbuch einzutragen oder in Einzelprotokolle niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind.
- d) Schriftliche Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG bedürfen der Zustimmung aller Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten. Der Antrag auf Erteilung eines schriftlichen Beschlusses ist den Erbbauberechtigten schriftlich zu übersenden. Liegt nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung des Antrages die schriftliche Zustimmung aller Erbbauberechtigten vor, so gilt der schriftliche Beschluß als nicht angenommen. Der Verwalter hat das Ergebnis der Abstimmung den Erbbauberechtigten schriftlich mitzuteilen.
- e) Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Absätze 3. und 4. gefaßten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.
- f) Der Verwalter hat den Wortlaut eines jeden Beschlusses allen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

4. Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.
5. Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Erbbaurechtsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung einzuberufen, die in jedem Fall beschlußfähig ist. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Diese zweite Versammlung kann vom Verwalter vorsorglich bereits für den Termin der ersten Versammlung einberufen werden, allerdings für 30 Minuten später, sofern die Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten bei der Einberufung darauf hingewiesen worden sind, dass die Versammlung in diesem Fall ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen und die Größe der vertretenen Anteile beschlußfähig ist.

## **§ 16**

### **Ladungen und Erklärungen**

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekannten Anschrift zur Post aufgegeben sind, sowie die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt sind.

## **§ 17**

### **Anträge, Vollmacht**

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt hiermit die Eintragung der Teilung gemäß § 1 sowie die Vorschriften der §§ 2 – 12 und 14 – 16 dieser Erklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums; für

jedes Wohnung-/Teilerbbaurecht soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

2. Die Notariatsmitarbeiter des amtierenden Notars  
Andreas Hennig,  
Klaus Wischet,  
Sylvia Brechtefeld

- alle dienstansässig Hohenzollernring 2-10 in 50672 Köln - und zwar jeder für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB werden bevollmächtigt, alle zur Durchführung dieser Teilungserklärung etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Eintragungsbewilligungen und Anträge zu stellen, Löschungen zu beantragen, Identitätserklärungen abzugeben.

Die Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Dem Grundbuchamt sind keinerlei Nachweise zu führen.

## § 18

### **Bau- und Leistungsbeschreibung**

Der Erbbauberechtigte führt an dem aufstehenden Gebäuden A, B, C, D und K Restaurierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch und errichtet das Garagengebäude neu. Der Umfang dieser Maßnahmen ergibt sich aus einer Bau- und Leistungsbeschreibung, die in der **ANLAGE VI** dieser Urkunde als Bestandteil niedergelegt ist, auf die verwiesen wird.

Die Restaurierung und Modernisierung des Gebäudes L wird vom Teilerbbauberechtigten des Gebäudes L (Teilerbbaurecht Nr. 70 des Aufteilungsplanes) selbst durchgeführt, die in der **Anlage VI** befindliche Baubeschreibung (insoweit nicht für das Gebäude L (Teileigentum Nr. 70 des Aufteilungsplanes)).

## § 19

### Grunddienstbarkeiten

Zu Lasten des Erbbaurechtes und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der noch zu vermessenden Grundstücksfläche, die in dem als **ANLAGE VII** beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-A umzeichnet ist, wird an den im beigefügten Lageplan (**ANLAGE VII**) schwarz schraffiert dargestellten Wegeflächen eine Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung der schraffierten Flächen zum Begehen, Befahren und zur Verlegung von Leitungen bestellt. Die Kosten der Unterhaltung (einschließlich Winterdienst) Instandhaltung und Instandsetzung der Wegeflächen tragen die jeweiligen Erbbauberechtigten zu 75 % und der Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu 25 %.

Die Eintragung von weiteren beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsträgern, Feuerwehr etc. bleibt ausdrücklich vorbehalten. Des weiteren werden auf dem Erbbaurechtsgrundstück Abstandsbaufächen eingetragen. Der Erbbauberechtigte hat diesen Belastungen durch den Eigentümer bereits zugestimmt

## § 20

### Öffnungsklausel

Änderungen der Gemeinschaftsordnung und von Beschlüssen, die nach allgemein anerkannten Nichtigkeitsgründen nicht gegen zwingendes Gesetz oder gegen Anstand und gute Sitte verstoßen oder die nicht in den sogenannten Kernbereich des Wohnungserbbaurechts eingreifen, so insbesondere zu Abänderung der Verteilung von Kosten und Lasten, zu Nutzungsänderungen sowie baulichen Veränderungen (wobei die Aufzählung

nicht abschließend ist), können - soweit vorstehend nichts abweichendes bestimmt ist - mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, falls hierfür sachliche Gründe vorliegen und mit der Änderung keine unbillige Benachteiligung überstimmter Miteigentümer verbunden ist.

Diese Niederschrift nebst den textlichen Anlagen wurden der Erschienenen vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von ihr genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

*Babul Strach*  
*Amun...*

chendes  
hierfür  
unbillige

lenen  
und wie



**Urkunde**  
des Notars  
**Arnulf Minning**  
in Straelen

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift  
bezw. Ablichtung mit d. Original beglaubige  
ich hiermit und bescheinige die vollständige  
Übereinstimmung mit dem Original.

Köln den **19. APR. 2004**

*Arnulf Minning*

Notar



# Ausfertigung

Nr. 483 der Urkundenrolle für 2002.

Verhandelt zu S t r a e l e n am 14. März 2002

Vor mir, Rechtsanwältin Beatrix Wolff als amtlich bestellter

Vertreterin des \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Arnulf M i n n i n g \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ N o t a r \_\_\_\_\_

im Bezirk des Oberlandesgerichts Düsseldorf mit dem Amtssitz  
in S t r a e l e n, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e r s c h i e n : \_\_\_\_\_

Herr Hermann T e c k l e n b u r g, Bauunternehmer,  
am 16.4.1948, wohnhaft in 47638 Straelen, Gutenbergstraße  
hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer  
der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
dem Sitz in Straelen (Amtsgericht Geldern HRB 403), Post-  
anschrift: Lingsforter Straße 21, 47638 Straelen.

Aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister HRB  
des Amtsgerichts Geldern bescheinigt der Notar, daß Herr  
Tecklenburg als alleiniger Geschäftsführer zur Vertretung  
der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung berechtigt  
ist. \_\_\_\_\_

Der Erschienene ist der Notarvertreterin von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte: \_\_\_\_\_

Ich erteile hiermit \_\_\_\_\_

Frau Isabel Ursula S t r ö c k e r geborene Bippes,  
geboren am 2. März 1970, wohnhaft in 40474 Düsseldorf  
Cecilienallee 38 \_\_\_\_\_

die nachfolgende Vollmacht. \_\_\_\_\_

Frau Isabel Ursula Ströcker - nachstehend "die Bevollmächtigte" genannt - ist befugt, die durch mich vertretene Gesellschaft in allen Angelegenheiten, die den der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung derzeit und in Zukunft gehörigen Grundbesitz betreffen, gegenüber Behörden und Privaten in jeder Richtung zu vertreten. \_\_\_\_\_

Namentlich ist die Bevollmächtigte befugt: \_\_\_\_\_

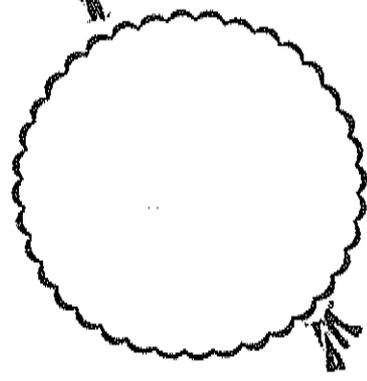
1. Den gesamten der durch mich vertretenen Gesellschaft gehörenden Grundbesitz für die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu verkaufen und/oder Grundbesitz zu kaufen und mit den Beteiligten die entsprechenden Vertragsbedingungen zu vereinbaren, \_\_\_\_\_
2. die Schuldübernahme im Sinne der §§ 414 ff. BGB oder die Erfüllungsübernahme mit den Beteiligten zu vereinbaren,
3. die Auflassungserklärung abzugeben und alle zur Durchführung der Kaufverträge erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen,
4. die durch mich vertretene Gesellschaft wegen der zu zahlenden Kaufpreise und der beim Erwerb übernommenen Verbindlichkeiten, auch wegen der hierfür zur bestellenden oder bestehenden Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, und zwar hinsichtlich der Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden in der Weise, daß die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des erworbenen Grundbesitzes zulässig sein soll und die Eintragung der Unterwerfungsklausel im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, \_\_\_\_\_
5. zu Lasten der der vorgenannten Gesellschaft gehörenden Grundstücke Grundpfandrechte zur Eintragung zu bewilligen, Rangänderungen und Löschungen zu beantragen, die Eintragung von



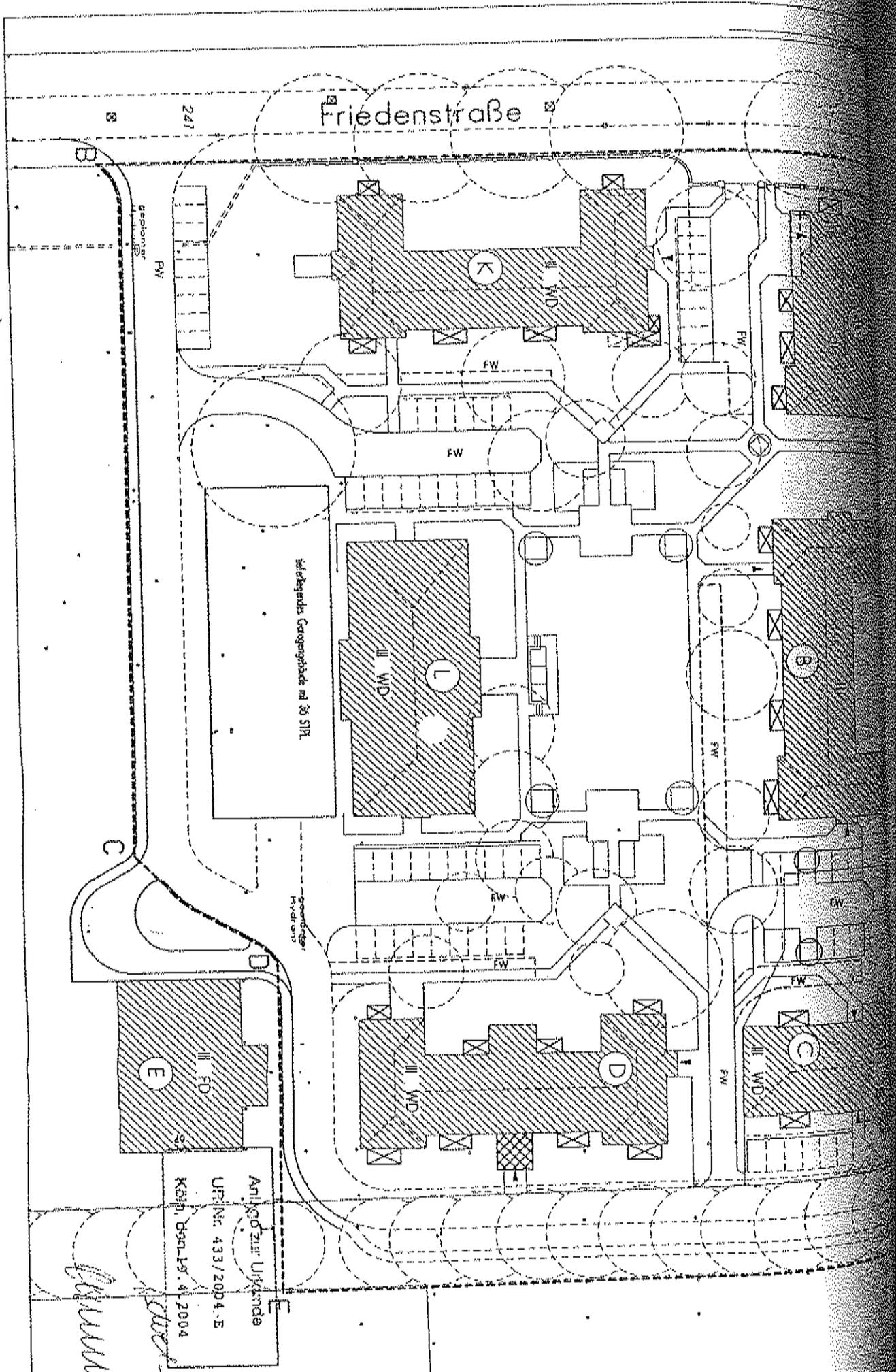
Die vorstehende Ausfertigung, deren Übereinstimmung mit der Urschrift ich bestätige, erteile ich hiermit Frau Isabel Ursula S t r ö c k e r, geborene Bippes, geboren am 2. März 1970.

47638 Strahlen, den 18. März 2002

Notar



n Diens  
n der  
nach d  
u bewil  
egenheit  
lmachte  
on Unte  
es § 18  
zu Ziff  
auf ei  
gu, en  
l, wenn  
sen, vo  
t:



Friedenstraße

B

221

Schieferendes Gängenstraße mit 30 StPfl.

E

III FD

L

III WD

D

III WD

C

III WD

Anlage zur Urkunde  
 Uff.Nr. 433/2004.E  
 Köln, den 19. 4. 2004

*Handwritten signature*

Anlage

## Mitberechtigungsanteile

Bauteil	Wohnungsnummer Stellplatznummer	Lage	Mitberechtigungsanteile in 1 / 620.663
---------	------------------------------------	------	---

<b>Haus A</b>	1	EG	5.680
	2	EG	8.267
	3	EG	8.307
	4	EG	6.458
	5	1./2. OG	8.086
	6	1. OG	8.149
	7	1. OG	8.322
	8	1. OG	6.269

<b>Haus B</b>	9	EG	10.196
	10	EG	11.036
	11	EG	7.549
	12	EG	8.877
	13	EG	5.478
	14	1. OG	10.745
	15	1. OG	11.286
	16	1. OG	7.857
	17	1. OG	9.105
	18	1. OG	5.702
	19	2. OG	11.134
	20	2. OG	11.465
	21	2. OG	7.946
	22	2. OG	9.255
23	2. OG	5.835	

<b>Haus C</b>	24	EG	5.240
	25	EG	5.216
	26	EG	7.103
	27	EG	6.873
	28	1. OG	6.122
	29	1. OG	7.397
	30	1. OG	12.910
	31	2. OG	6.113
	32	2. OG	7.640
	33	2. OG	12.859

<b>Haus D</b>	34	EG	6.269
	35	EG	4.513
	36	EG	5.901
	37	EG	5.969

## Mitberechtigungsanteile

Bauteil	Wohnungsnummer Stellplatznummer	Lage	Mitberechtigungsanteile in 1 / 620.663
	38	EG	5.991
	39	EG	5.966
	40	EG	9.650
	41	1. OG	6.461
	42	1. OG	4.704
	43	1. OG	6.104
	44	1. OG	6.098
	45	1. OG	6.039
	46	1. OG	6.102
	47	1. OG	9.780
	48	2. OG	6.549
	49	2. OG	4.741
	50	2. OG	6.159
	51	2. OG	6.149
	52	2. OG	6.133
	53	2. OG	6.190
	54	2. OG	10.050
<b>Haus K</b>	55	EG	7.710
	56	EG	8.950
	57	EG	5.509
	58	EG	11.112
	59	EG	10.260
	60	1. OG	7.918
	61	1. OG	9.211
	62	1. OG	5.708
	63	1. OG	11.474
	64	1. OG	10.830
	65	2. OG	7.918
	66	2. OG	9.348
	67	2. OG	5.844
	68	2. OG	11.590
	69	2. OG	11.250
<b>Haus L</b>	<b>70</b>		<b>80.000</b>
<b>Tiefgarage</b>			
	TG 1		1
	TG 2		1
	TG 3		1
	TG 4		1

anteile  
i3

Mitberechtigungsanteile

Bauteil	Wohnungsnummer Stellplatznummer	Lage	Mitberechtigungsanteile in 1 / 620.663
	TG 5		1
	TG 6		1
	TG 7		1
	TG 8		1
	TG 9		1
	TG 10		1
	TG 11		1
	TG 12		1
	TG 13		1
	TG 14		1
	TG 15		1
	TG 16		1
	TG 17		1
	TG 18		1
	TG 19		1
	TG 20		1
	TG 21		1
	TG 22		1
	TG 23		1
	TG 24		1
	TG 25		1
	TG 26		1
	TG 27		1
	TG 28		1
	TG 29		1
	TG 30		1
	TG 31		1
	TG 32		1
	TG 33		1
	TG 34		1
	TG 35		1
	TG 36		1

Gesamt

620.663

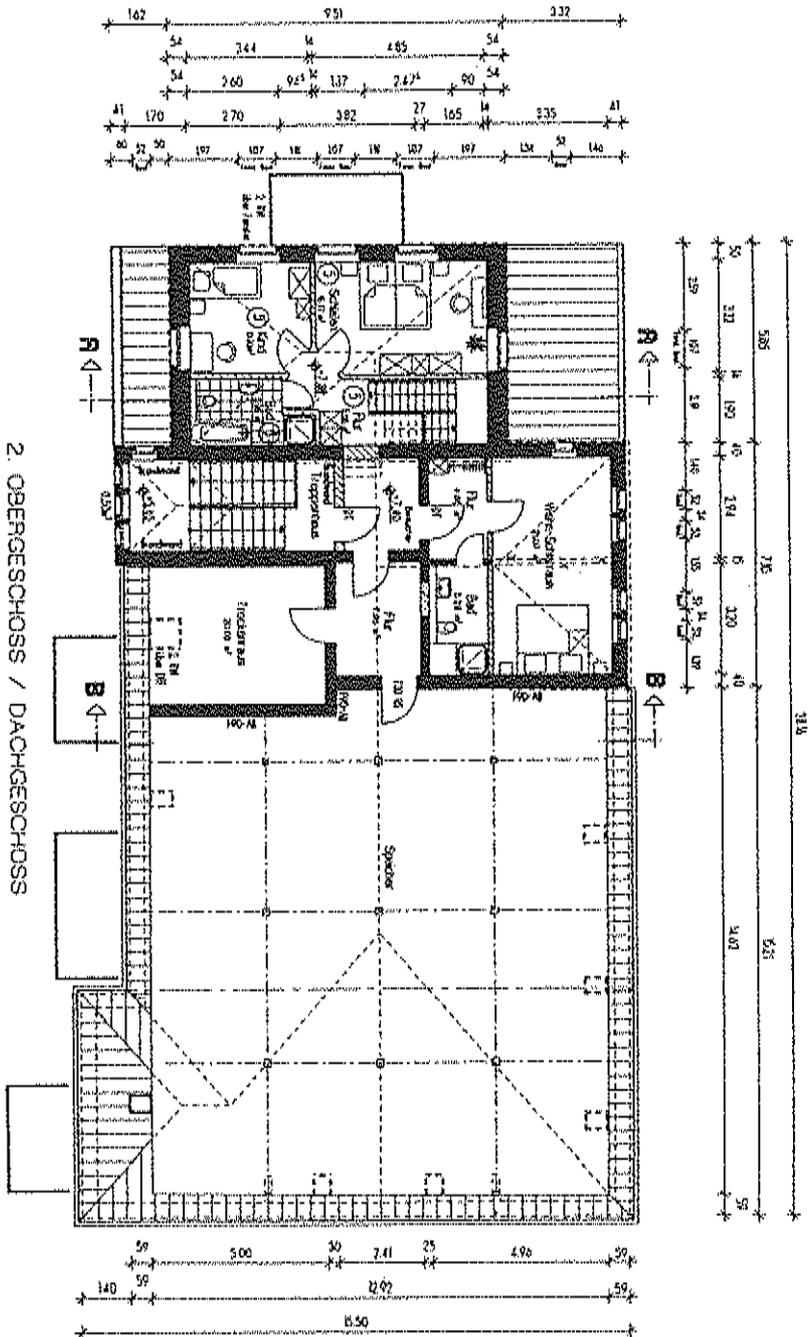
Anlage zur Urkunde  
UR-Nr. 433/2004 E  
Köln, den 19.4.2004

*Kobal Scher*  
*Ullmann*  
162

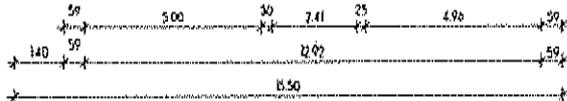
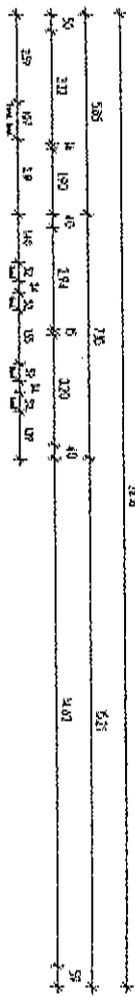
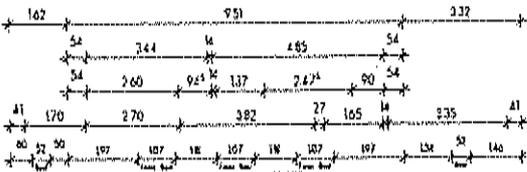
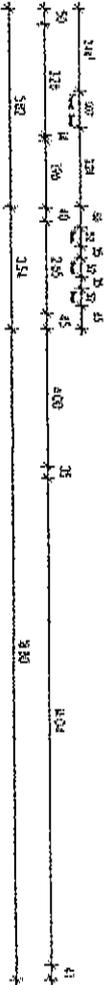




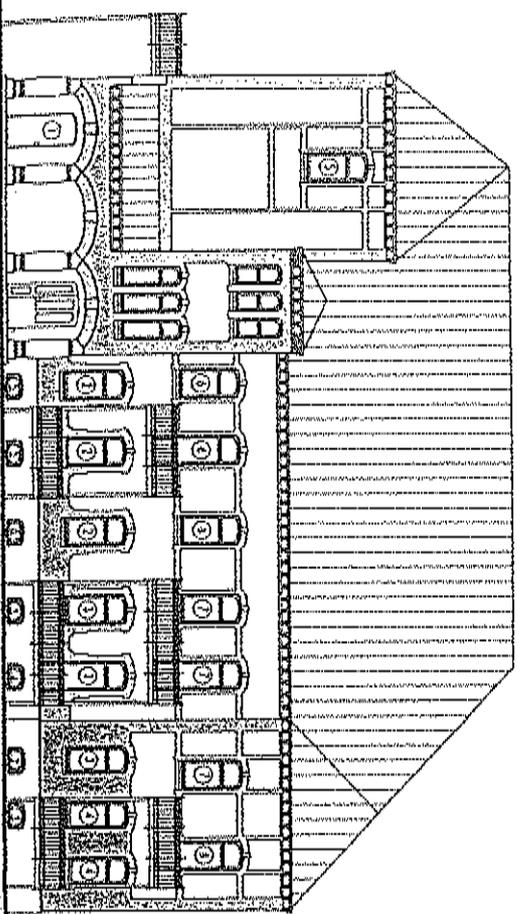




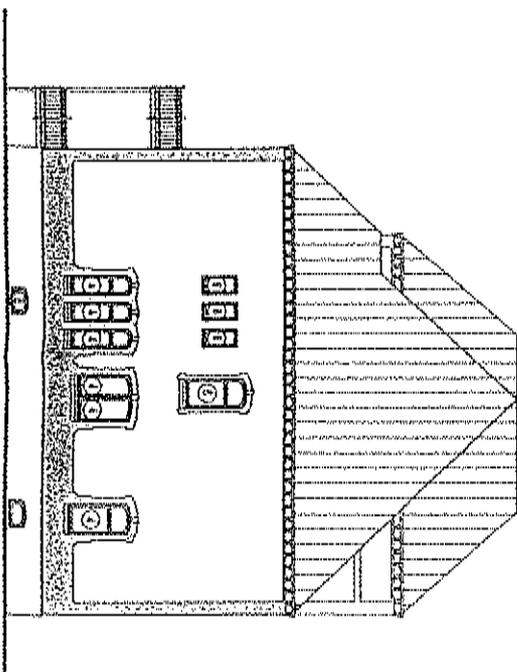
2. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS



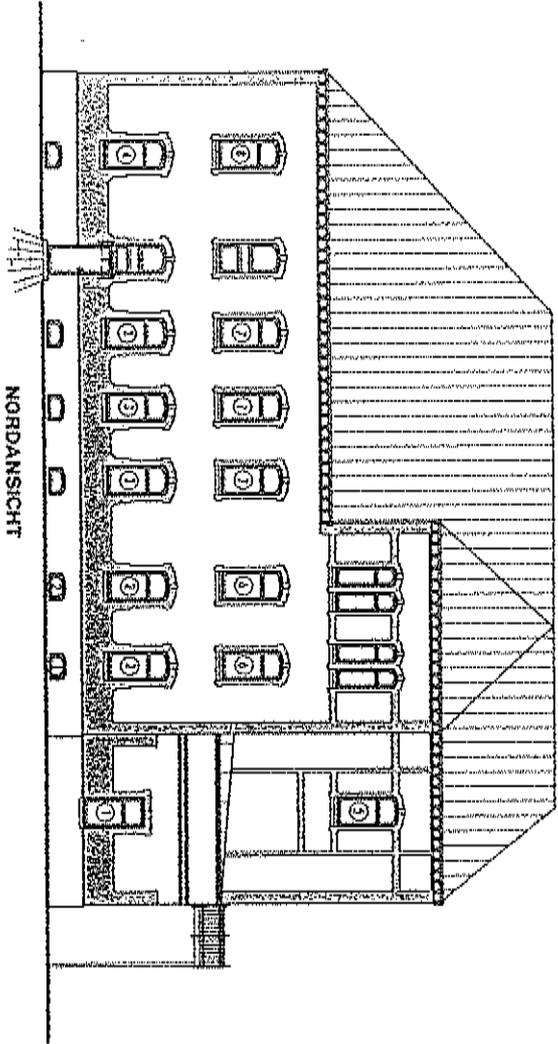




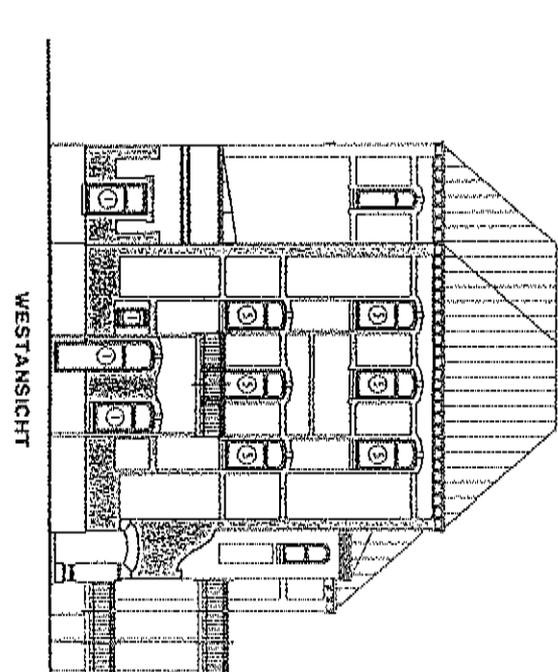
SÜDANSICHT



OSTANSICHT



NORDANSICHT

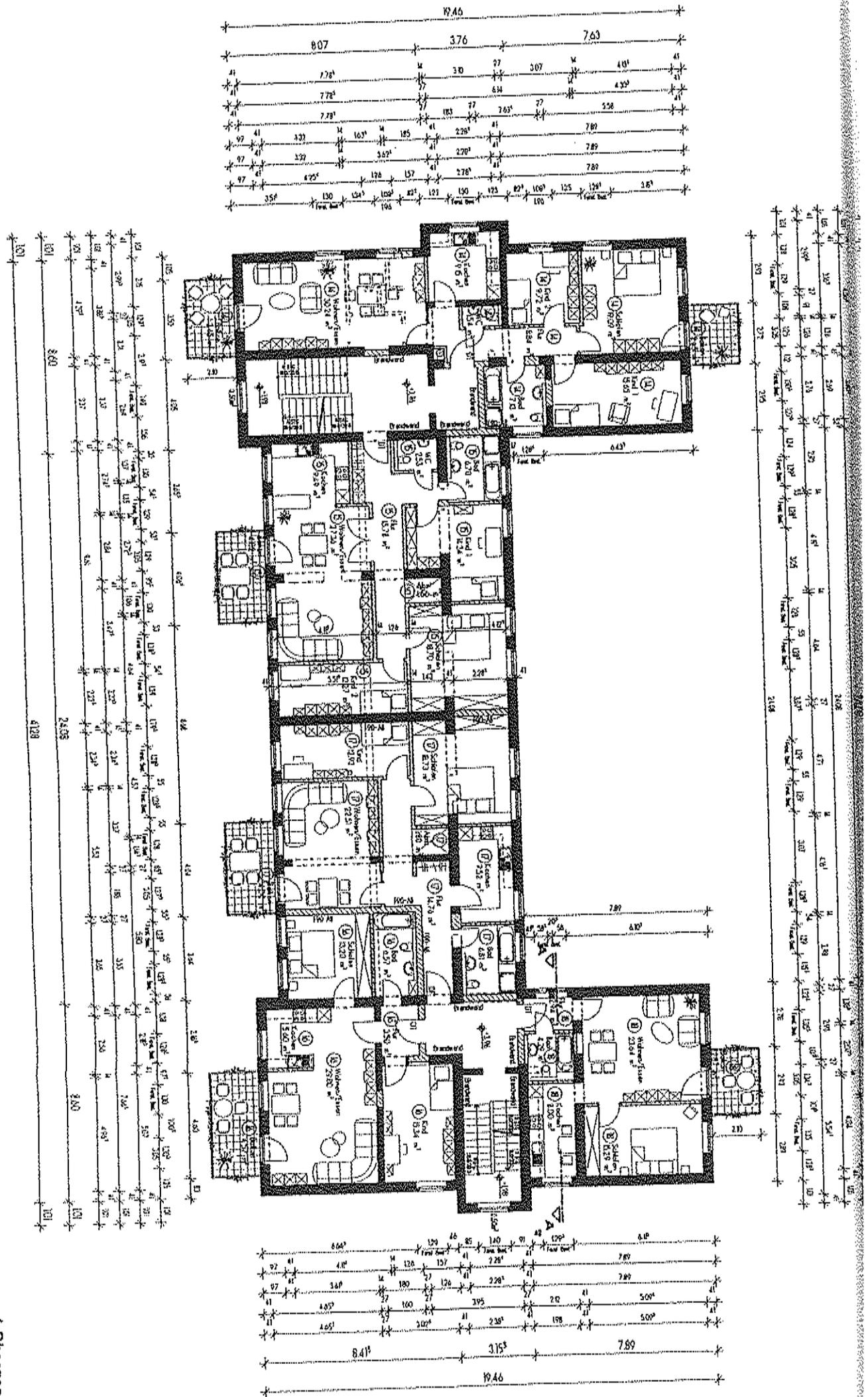


WESTANSICHT





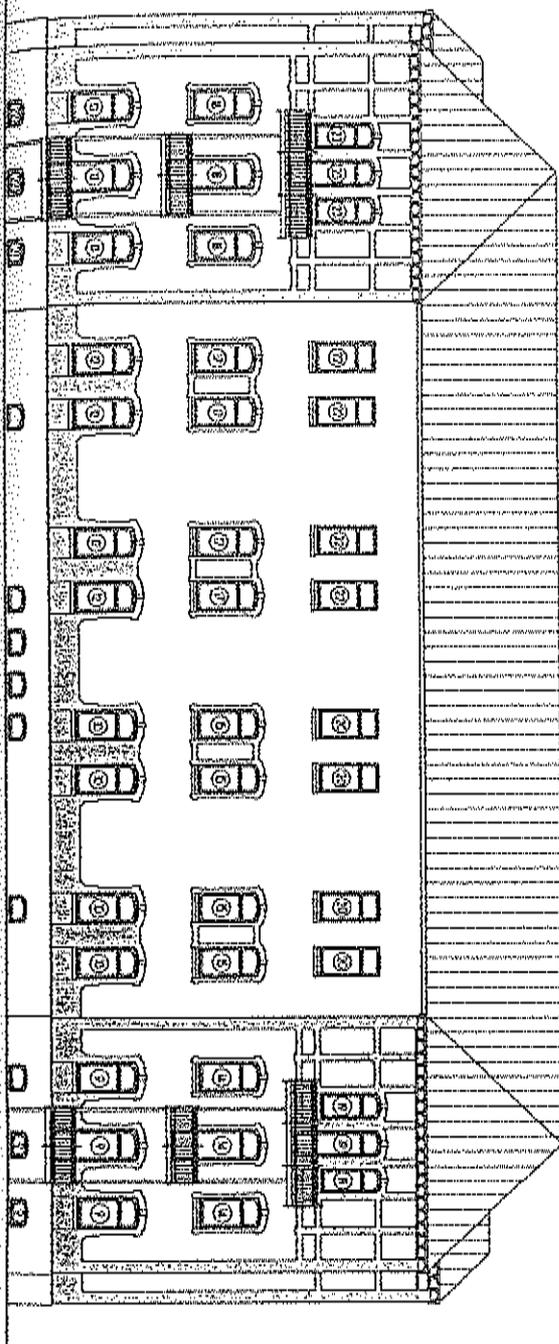
1. Obergesc  
14.



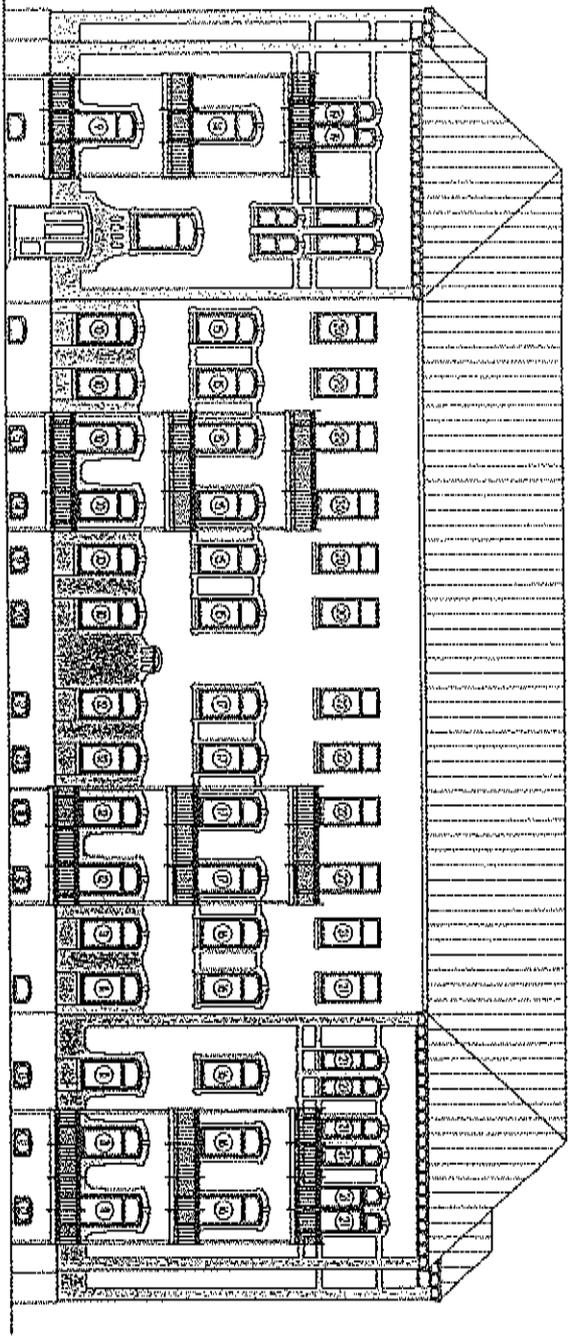




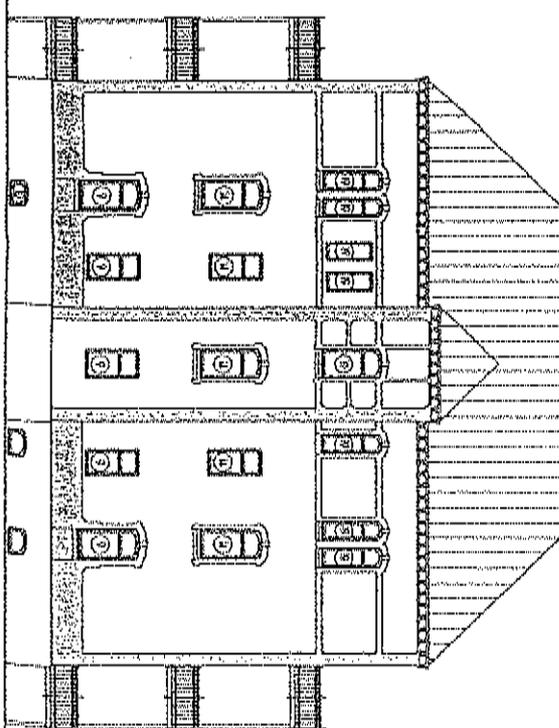
NORDANSICHT



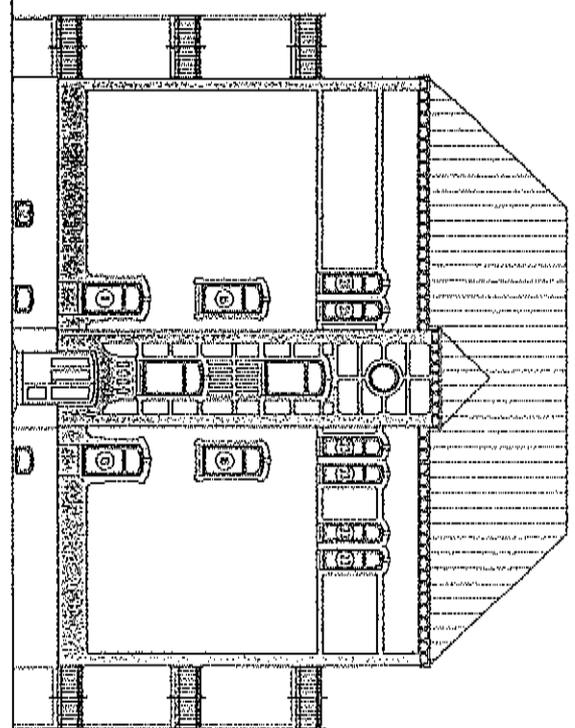
SÜDANSICHT



WESTANSICHT



OSTANSICHT

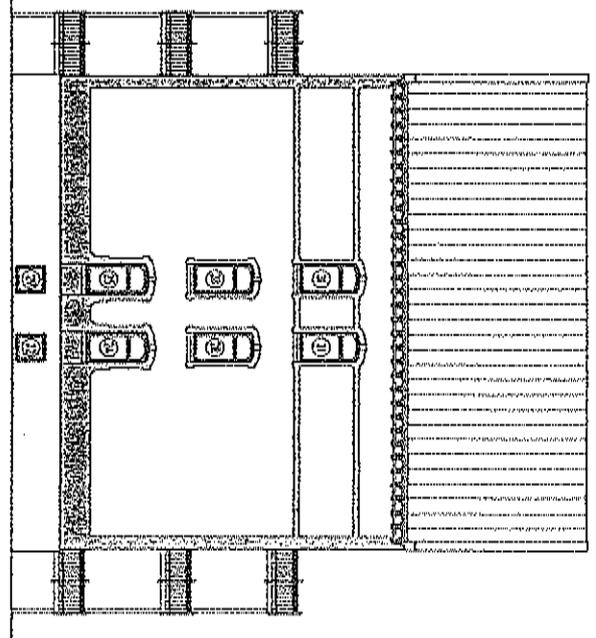
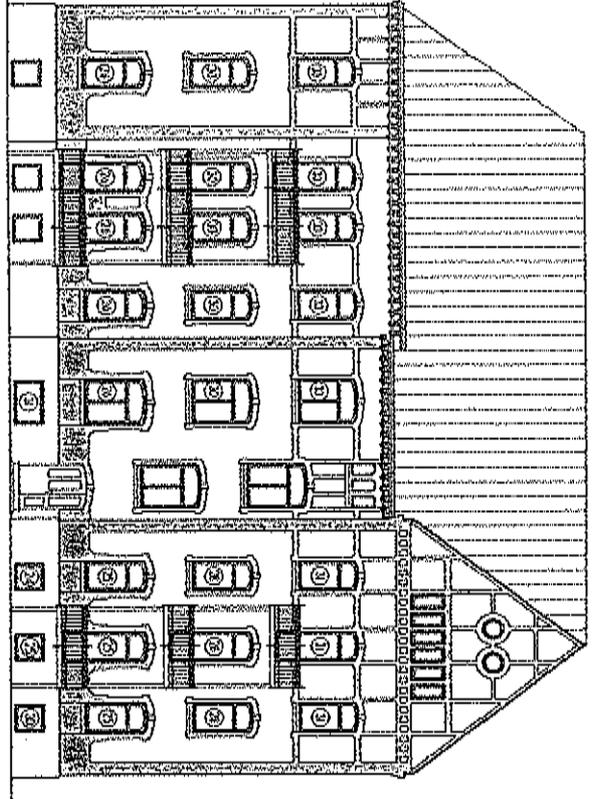
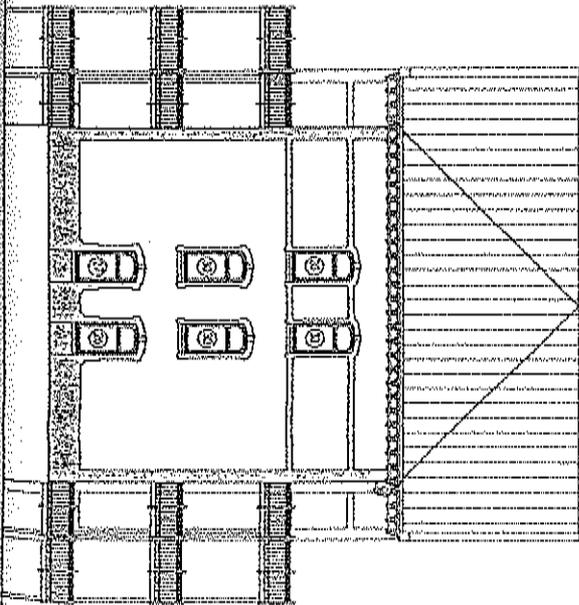
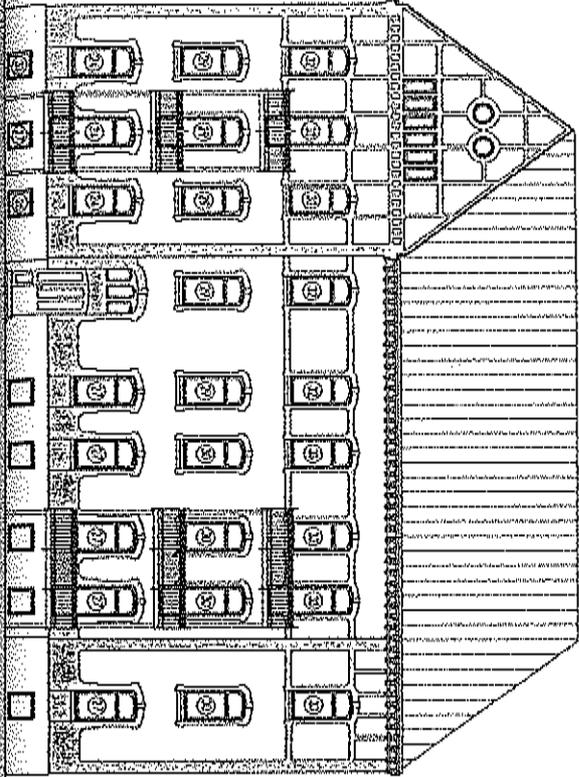








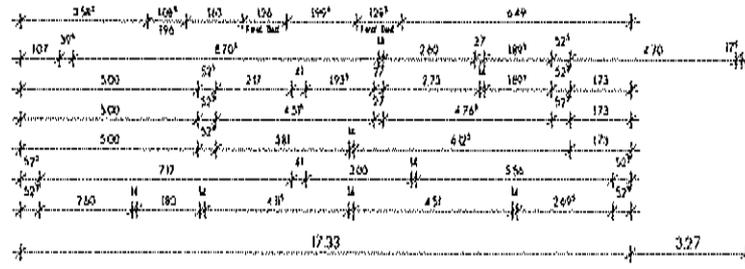
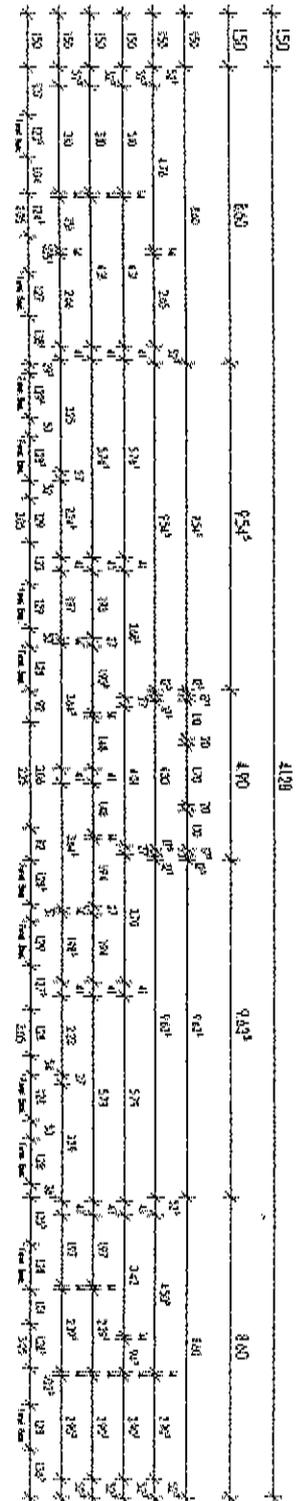
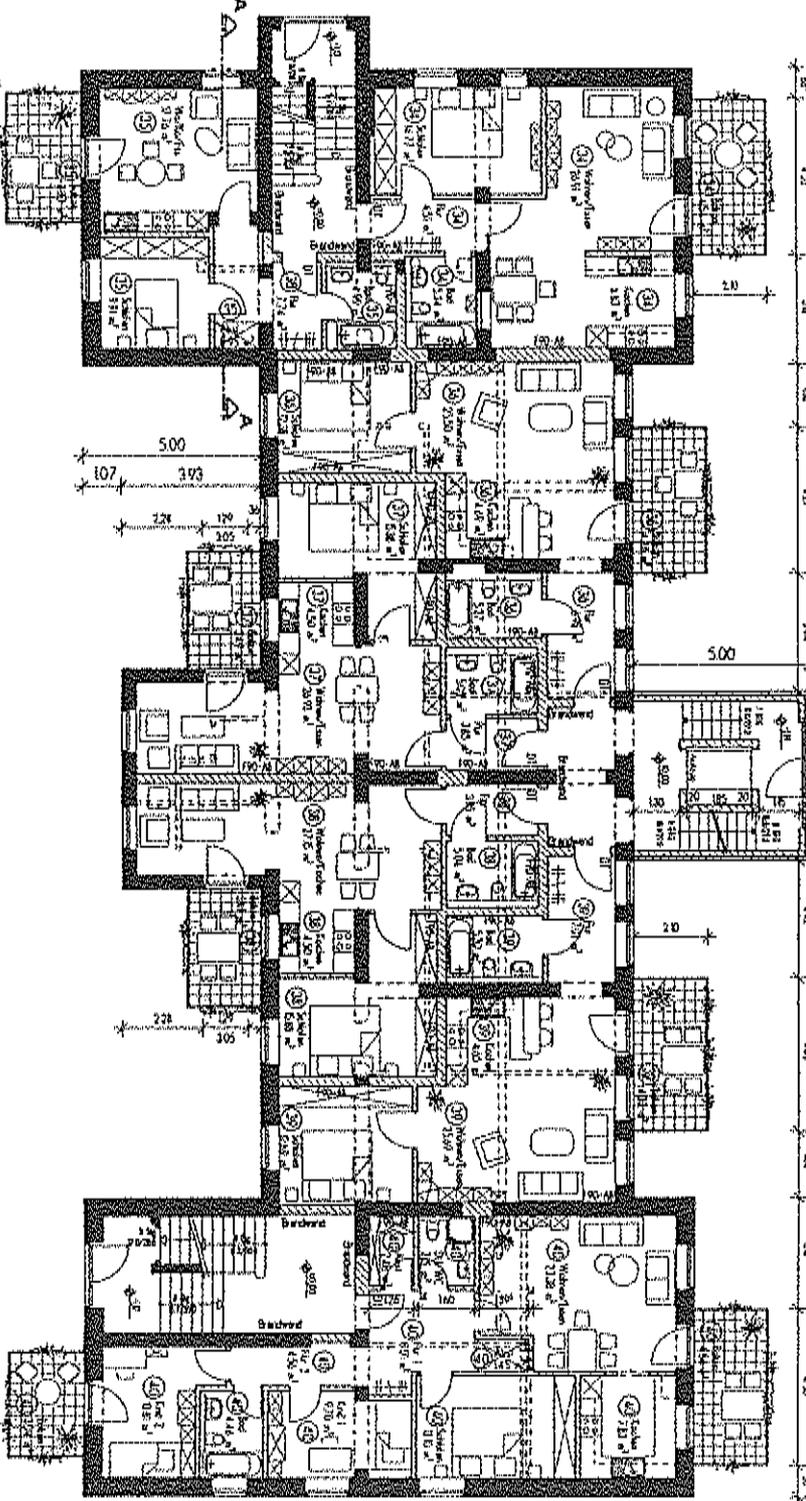
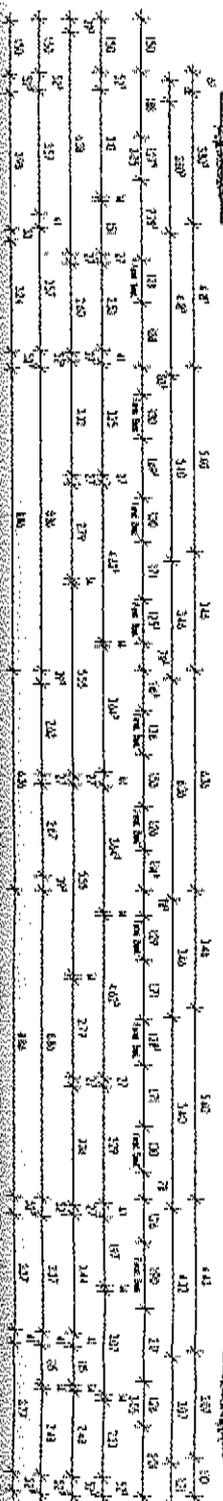
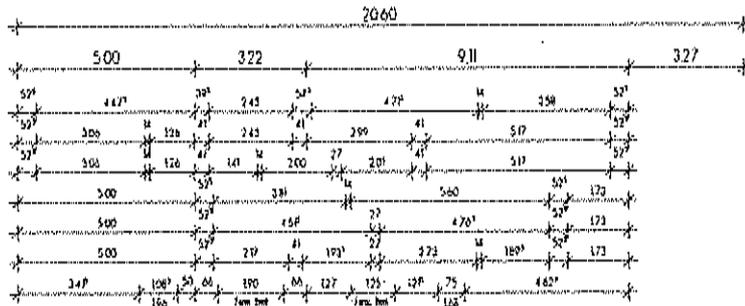




OSTANSICHT

NORDANSICHT

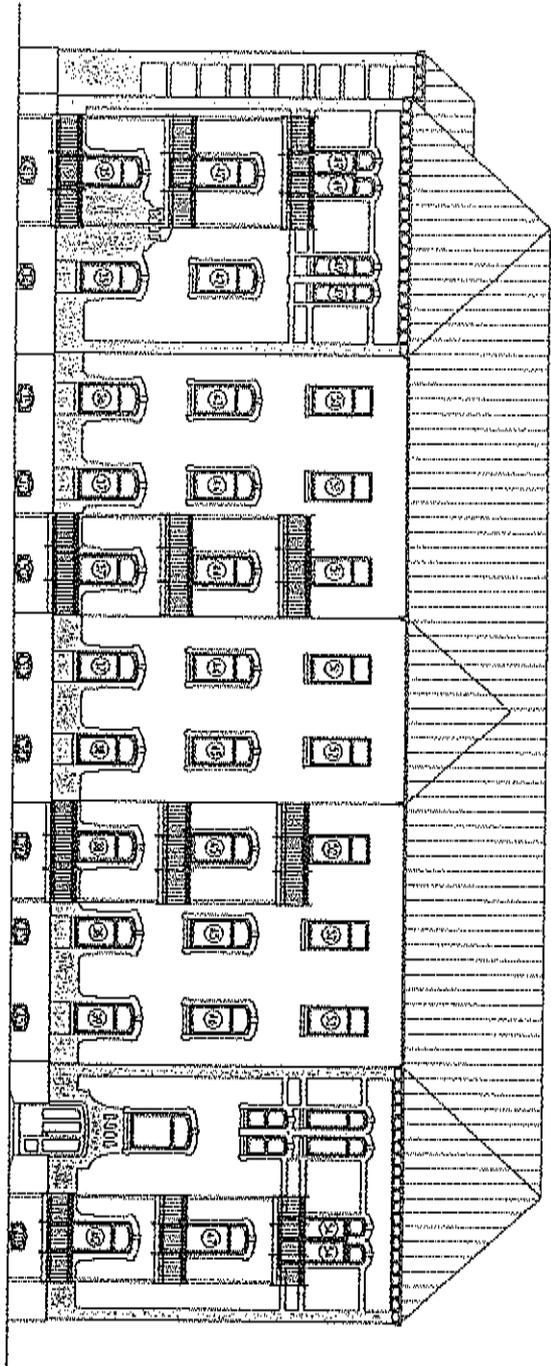




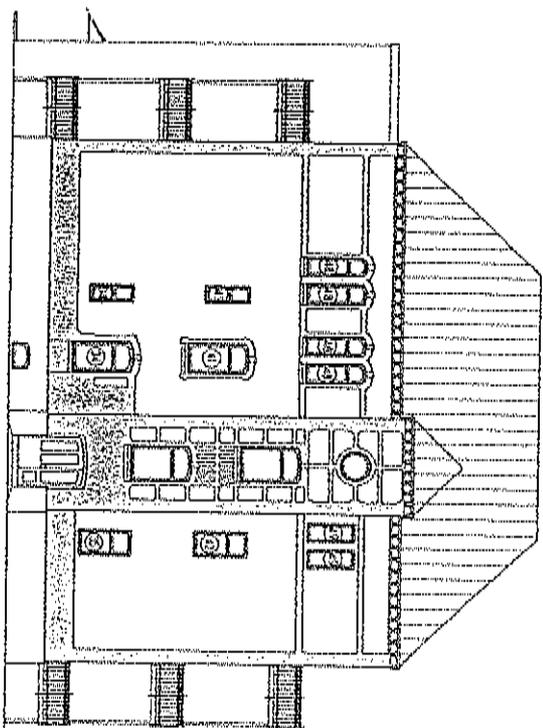




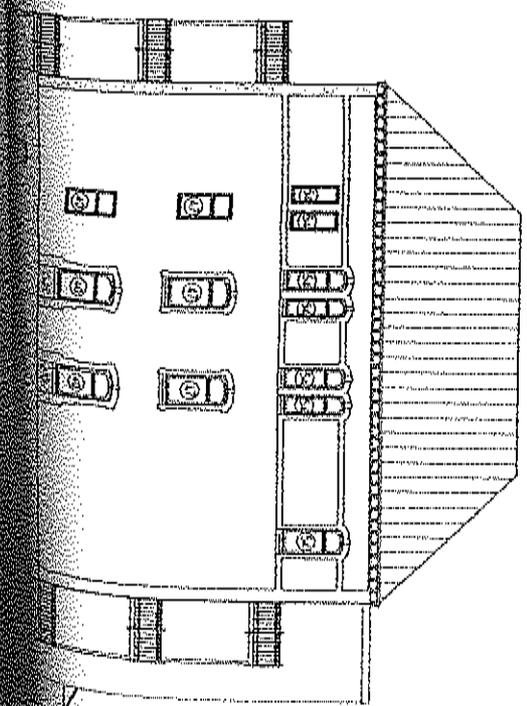
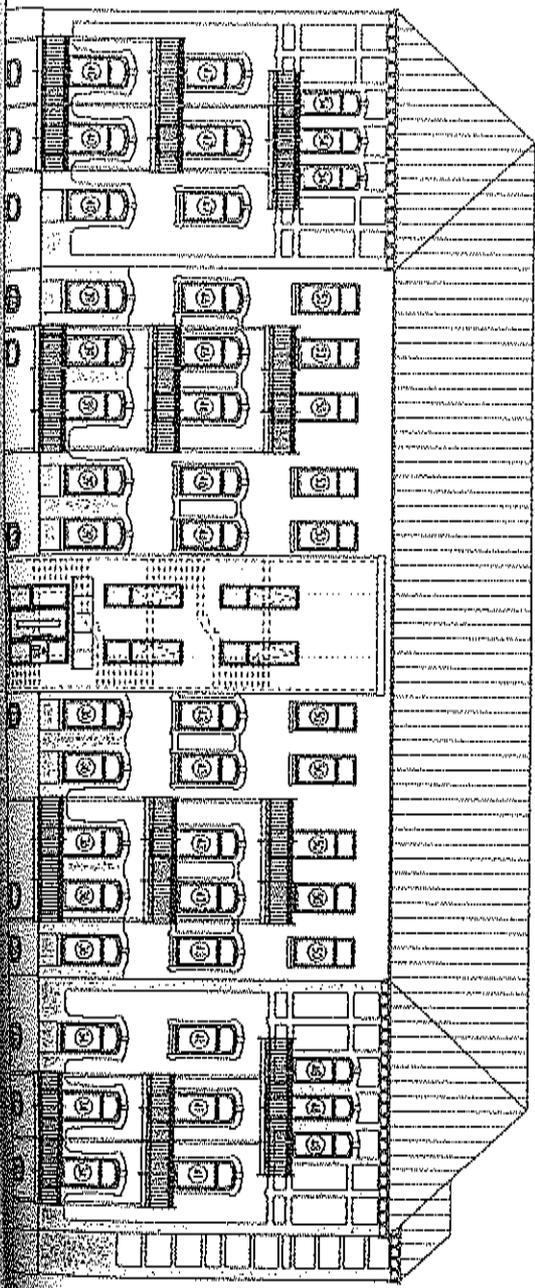


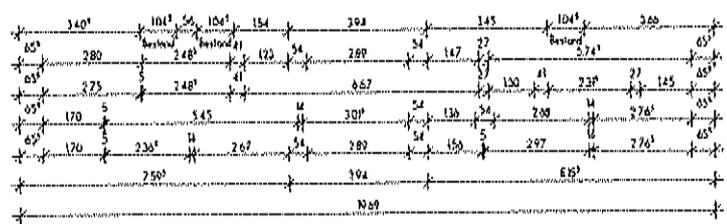
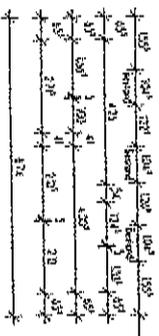
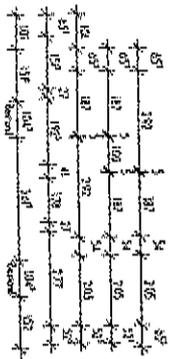
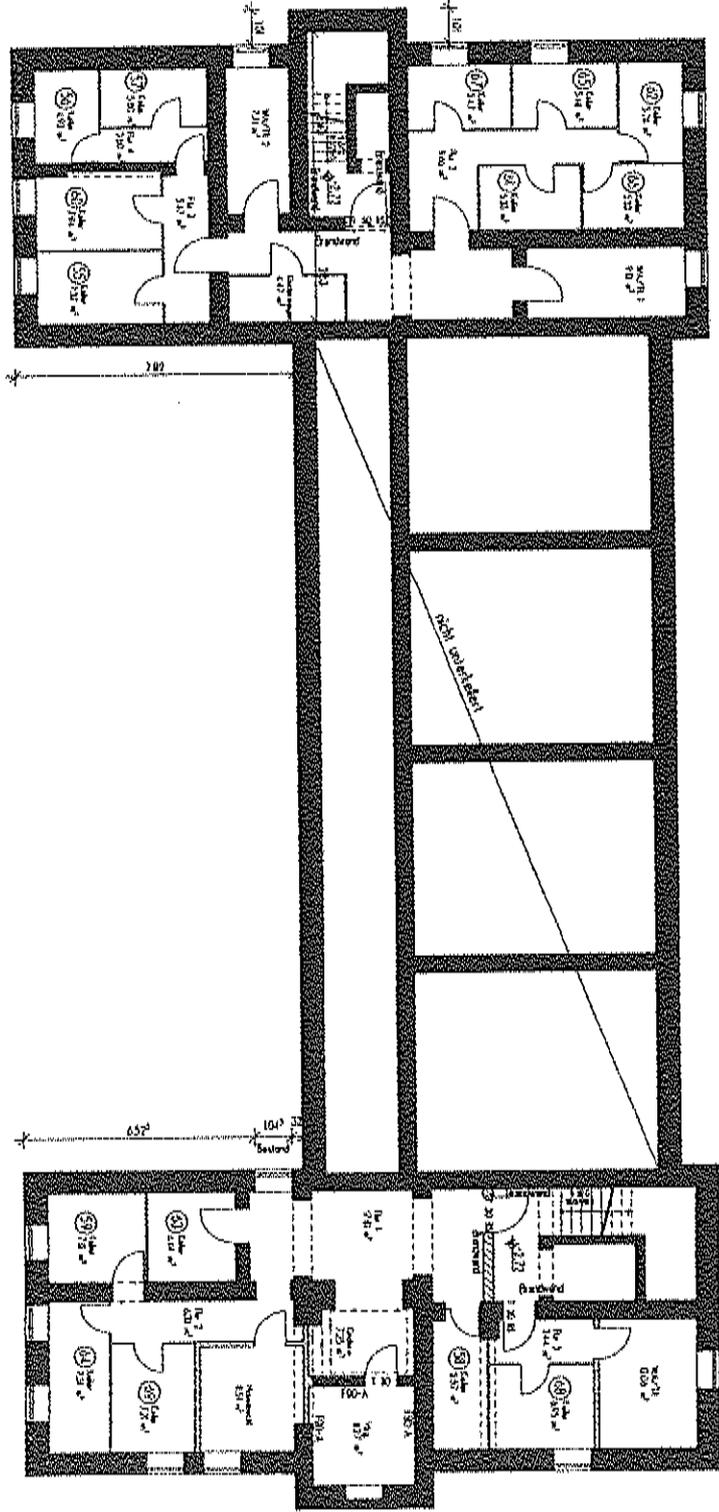
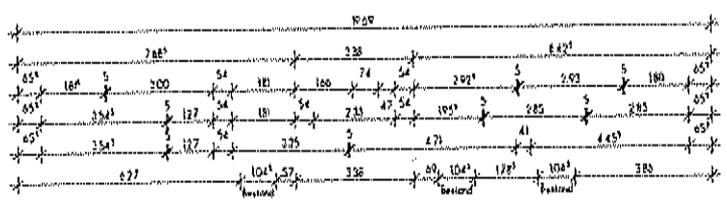


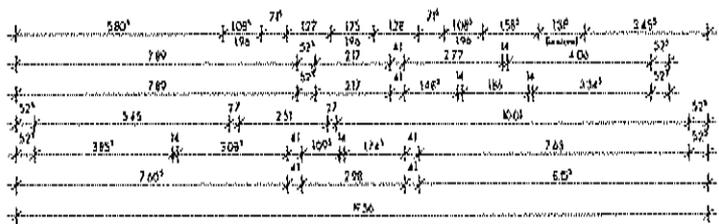
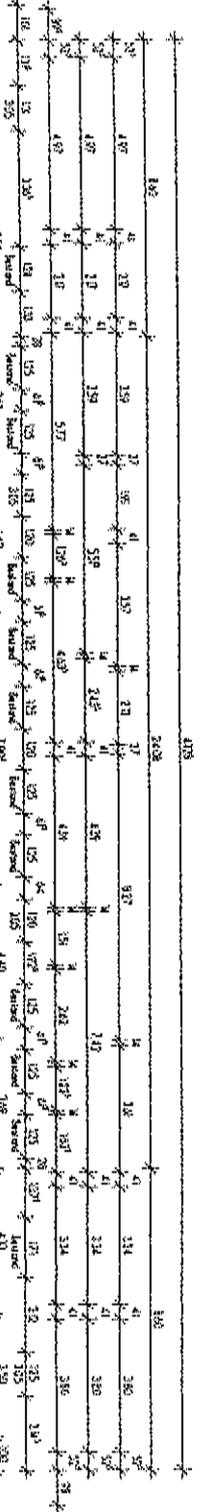
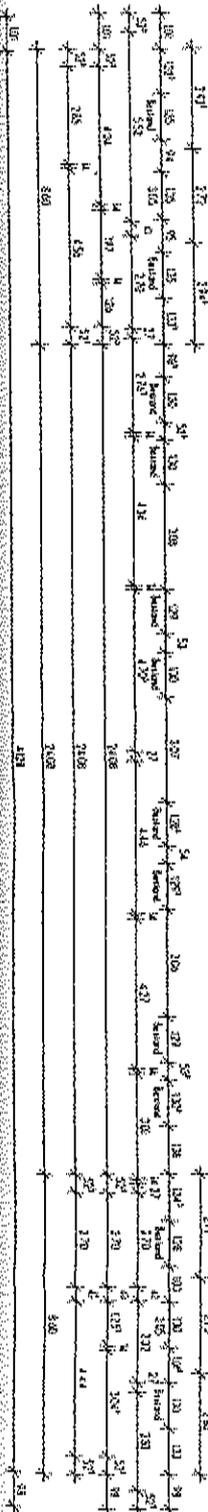
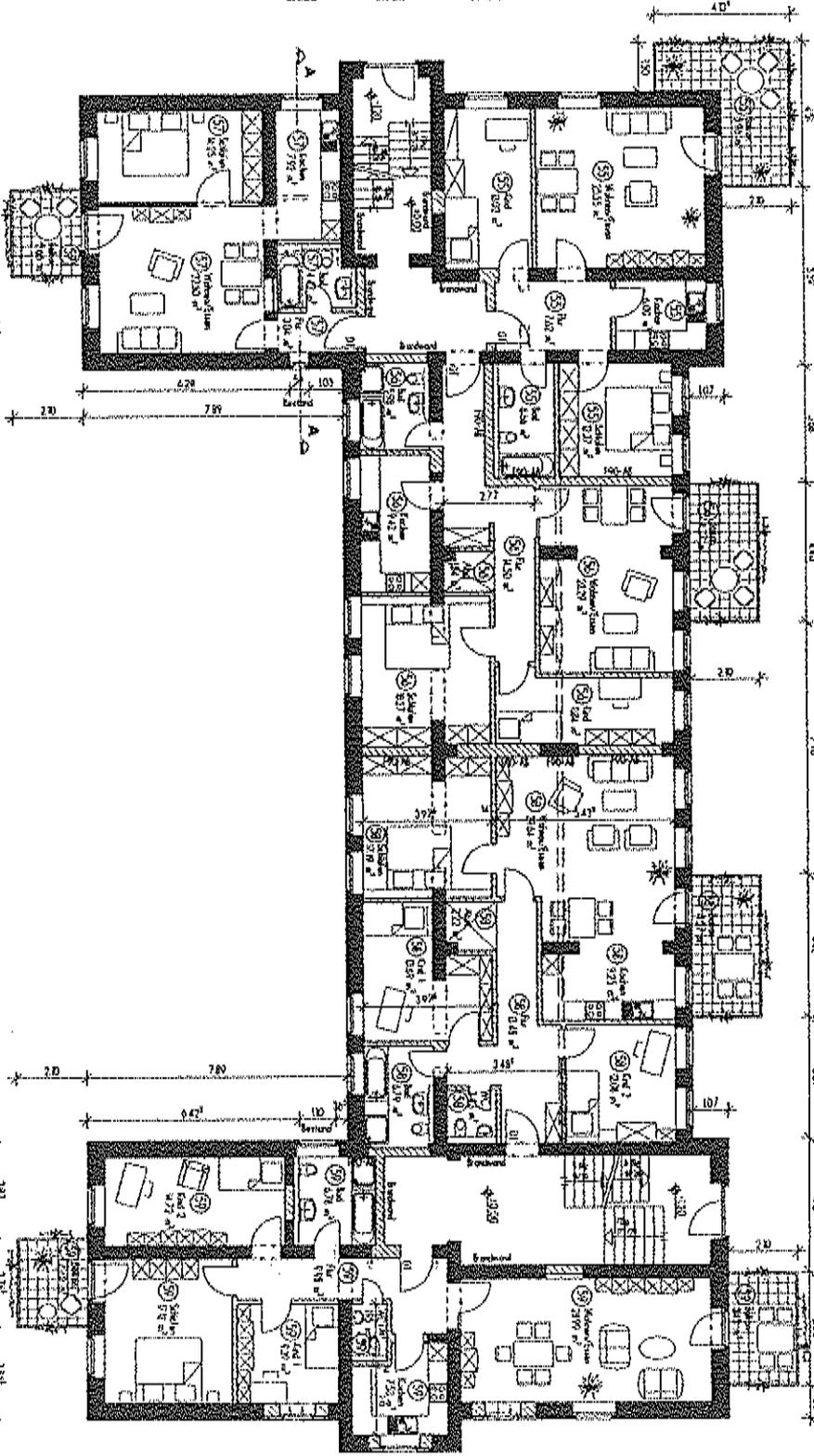
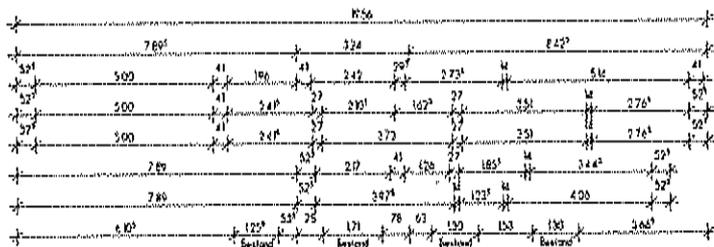
WESTANSICHT

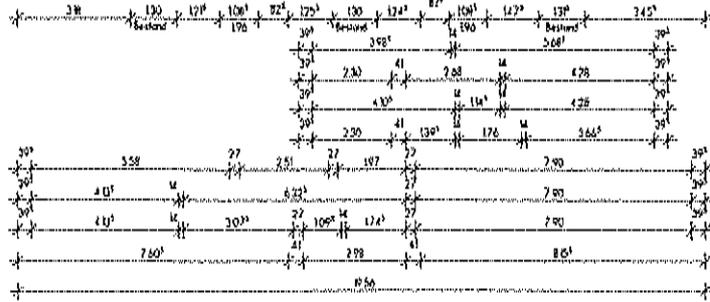
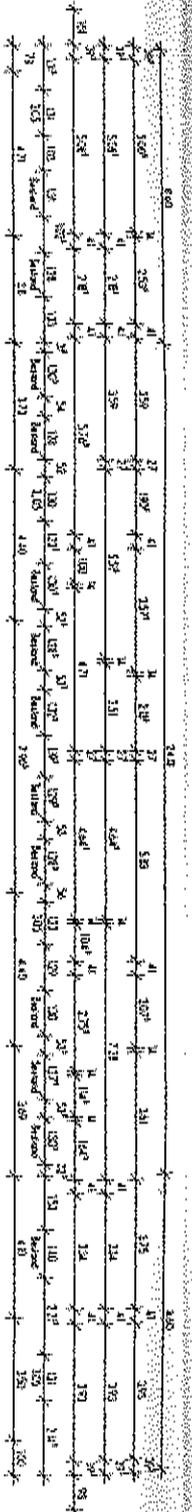
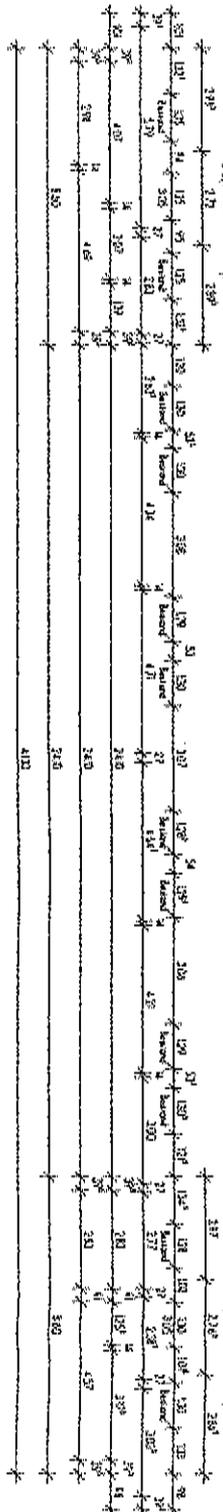
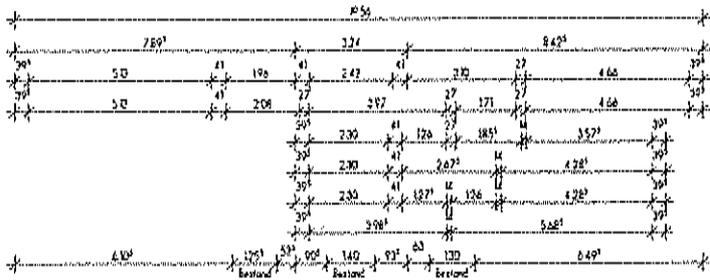


NORDANSICHT

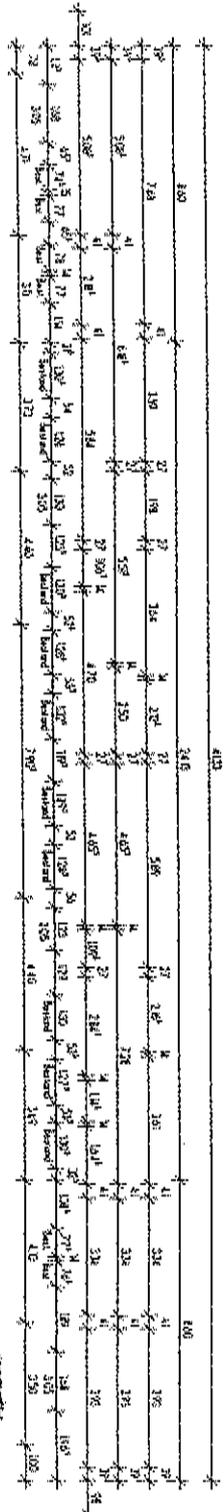
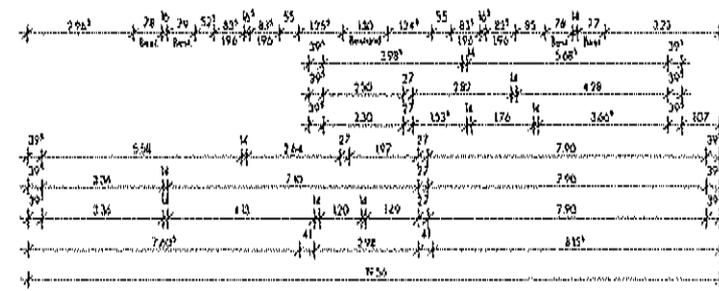
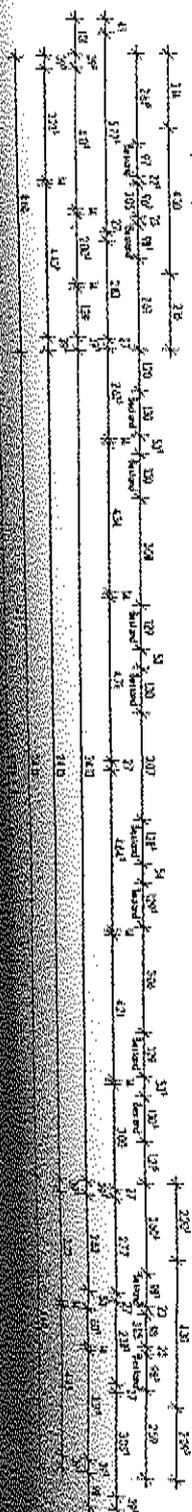
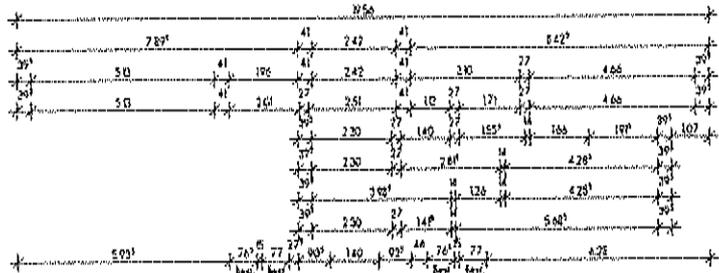


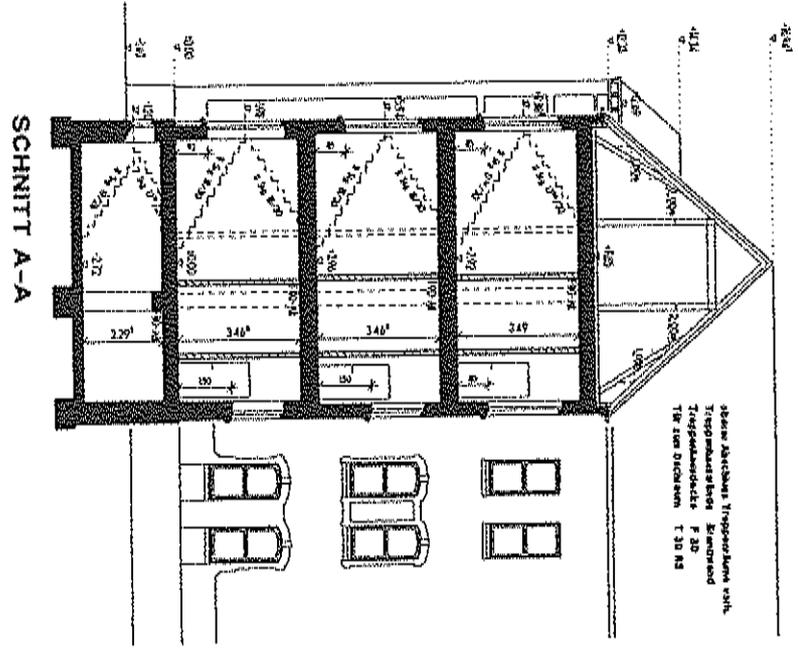
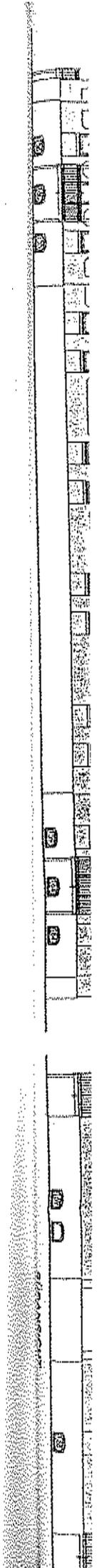


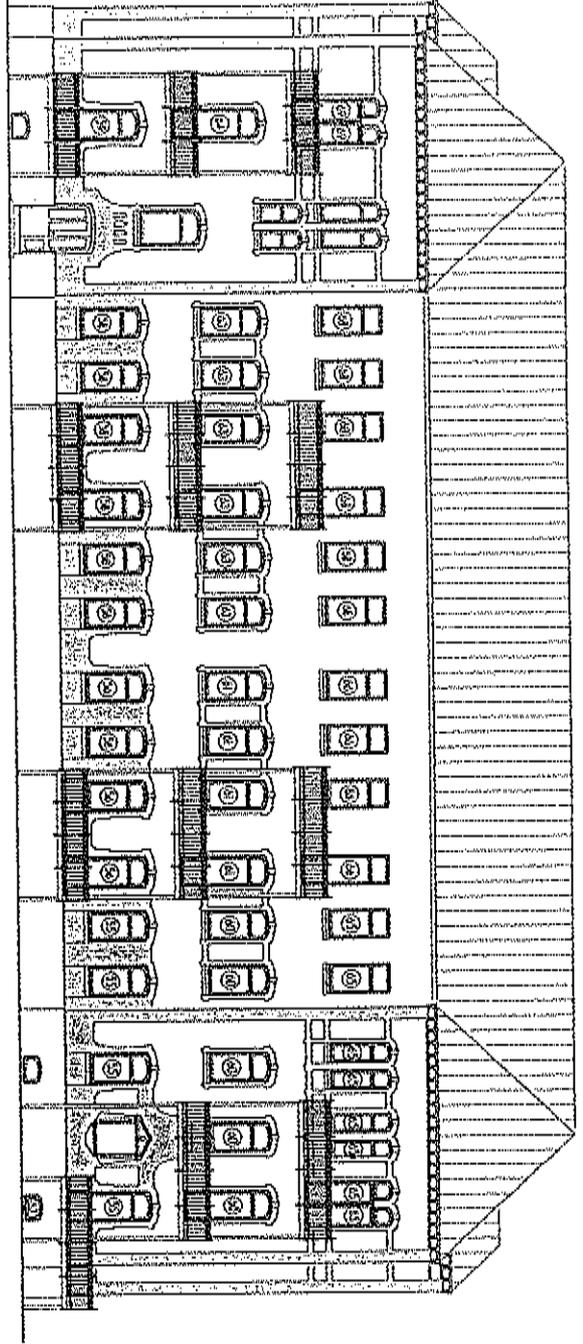




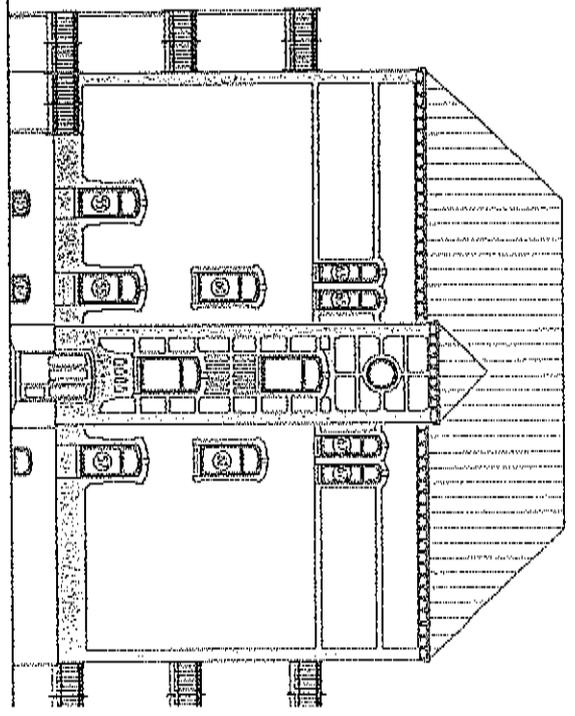
1. Obergesch.  
14.04



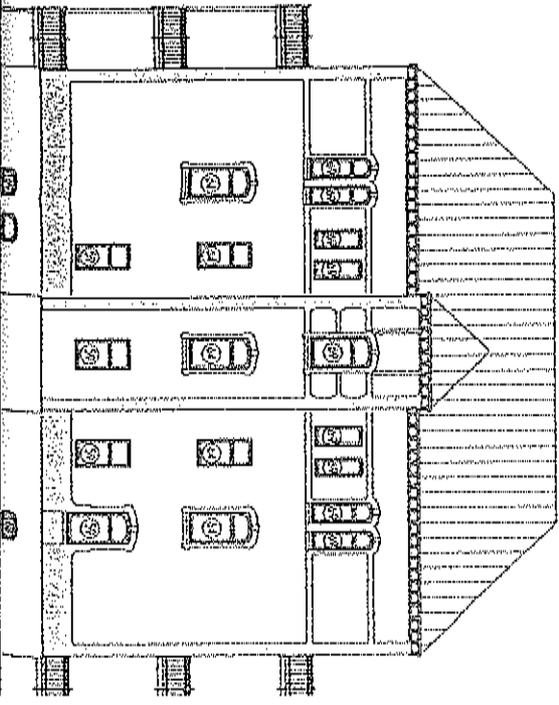
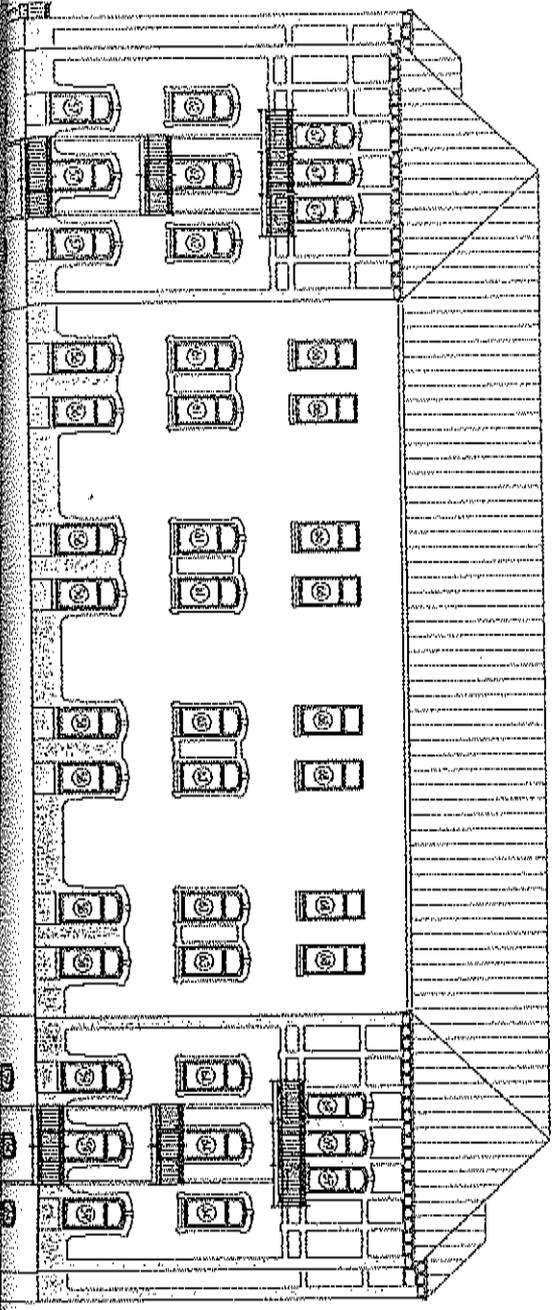


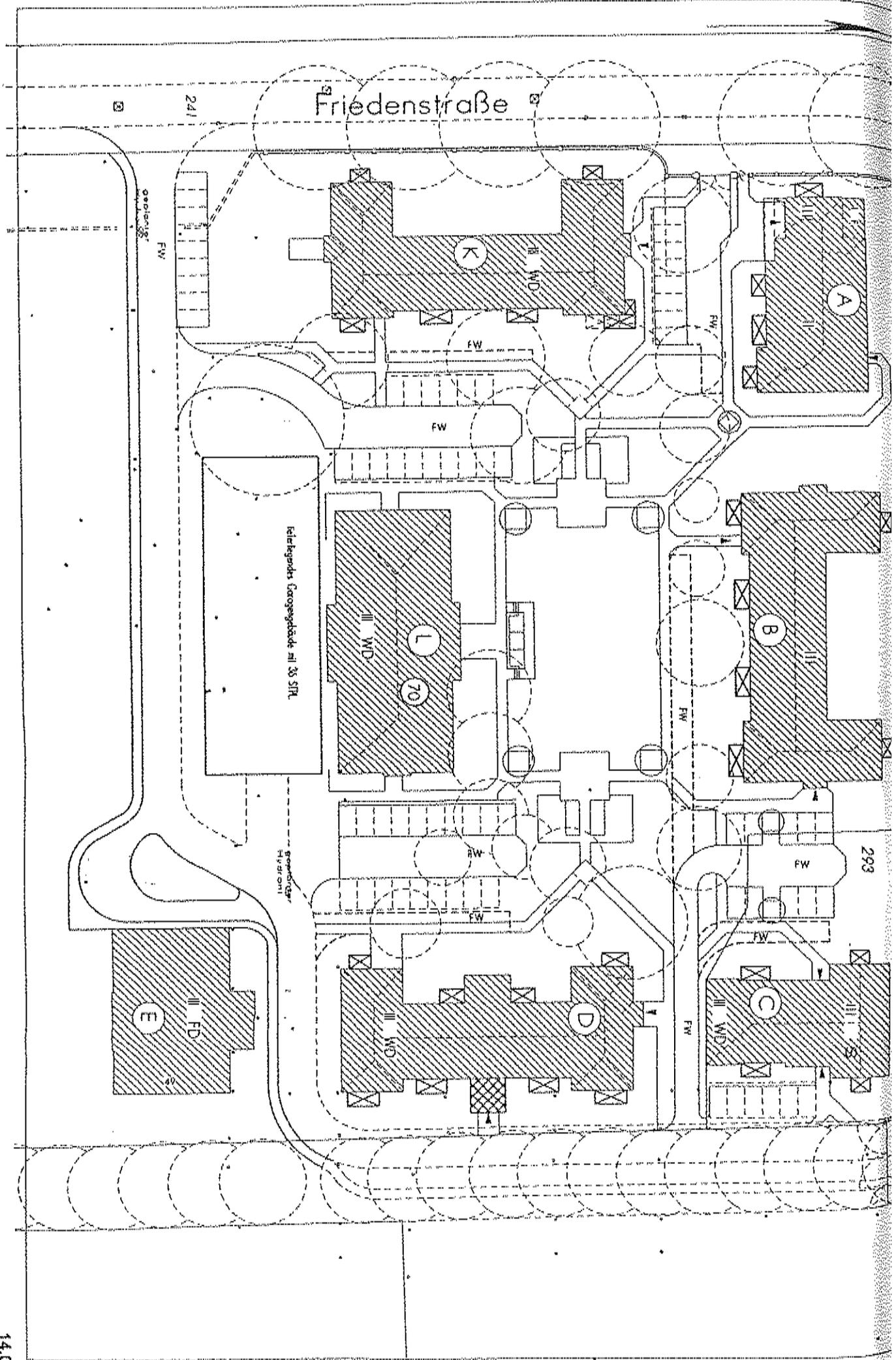


OSTANSICHT



NORDANSICHT

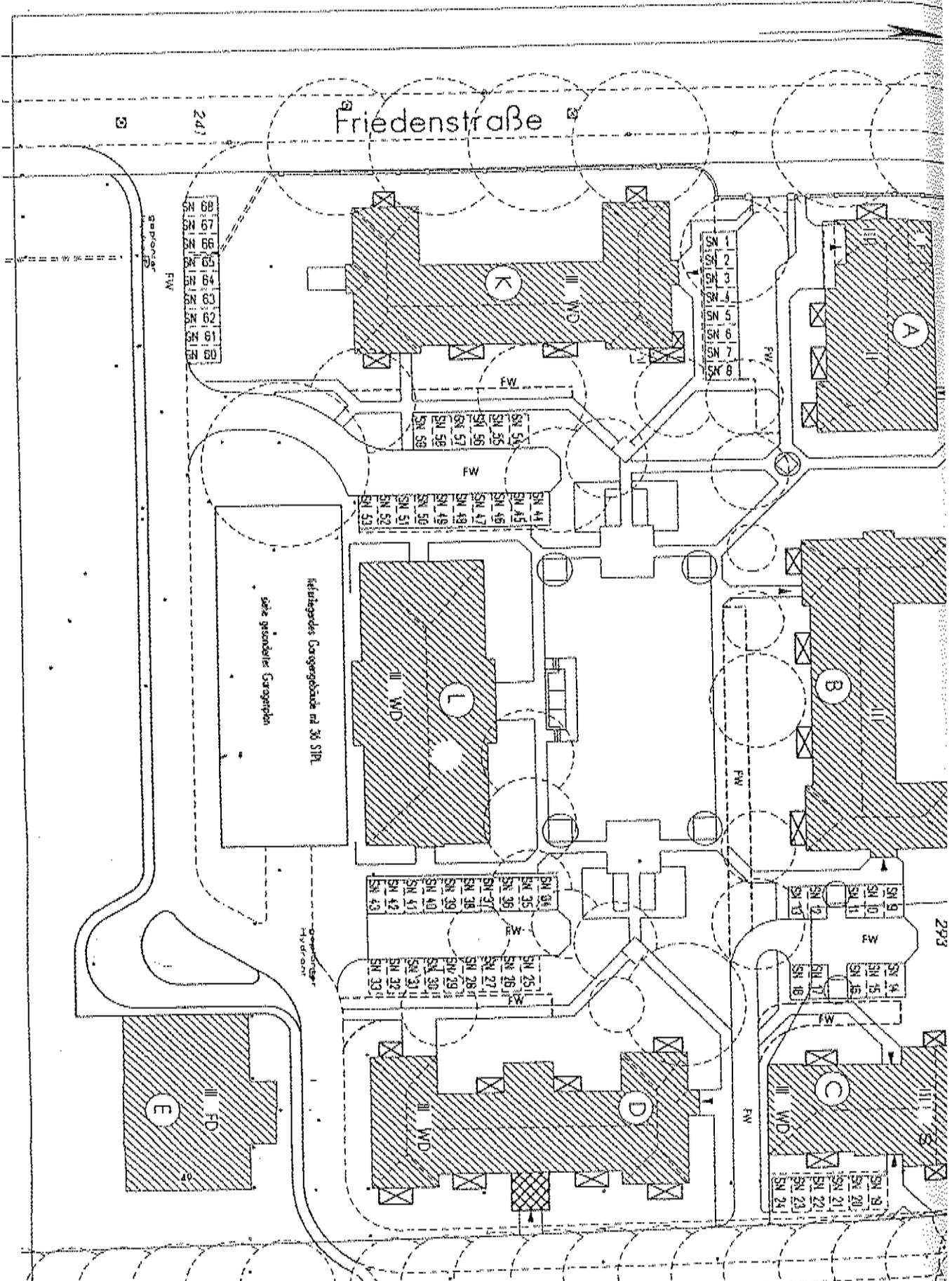




Reiterlegende Georgenstraße mit 35 STR

Geplantes Wasser  
Hydrant





Friedenstraße

241

geplanter  
Gangweg

FW

SH-G 58

SH-G 57

SH-G 55

SH-G 1

SH-G 2

SH-G 3

SH-G 4

FW

Leitungsstelle Gangesstraße rd. 35 SH-G

SH-G 5

SH-G 6

SH-G 7

SH-G 8

SH-G 9

SH-G 10

SH-G 11

SH-G 12

SH-G 13

SH-G 14

SH-G 15

SH-G 16

SH-G 17

SH-G 18

SH-G 19

SH-G 20

SH-G 21

SH-G 22

SH-G 23

SH-G 24

SH-G 25

SH-G 26

SH-G 27

SH-G 28

SH-G 29

SH-G 30

SH-G 31

SH-G 32

SH-G 33

SH-G 34

SH-G 35

SH-G 36

SH-G 37

SH-G 38

SH-G 39

SH-G 40

SH-G 41

geplanter  
Gangweg

FW

SH-G 42

SH-G 43

SH-G 44

SH-G 45

SH-G 46

SH-G 47

293

SH-G 24

SH-G 25

433/2004  
19.4.2004

*Kolbe/Bredt*

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### „Wohnbebauung“ ARKADIEN

Projekt Nr. 826-831

ARKADIEN

Gebäude A, B, C, D und K

#### VORBEMERKUNG

Das historische Gebäude ist Baudenkmal im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit Verfügung vom 04. August 1987 des Regierungspräsidenten Düsseldorf sind die aufstehenden Gebäude als Gesamtanlage einschließlich der äußeren Einfriedung in die Denkmalliste der Stadt Wesel aufgenommen worden. Die Restaurierung und Sanierung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gesamtobjekt nicht um einen Neubau handelt. Änderungen an Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen des Amtes für Denkmalpflege sowie anderer beteiligter Ämter und aufgrund ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Durchführung der Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgt nach den gültigen Regeln der Technik. Die vollständige Einhaltung aller heutigen Bestimmungen, insbesondere der DIN-Vorschriften für Schall-, Wärme- und Brandschutz, wird aufgrund der vorhandenen Altsubstanz nur teilweise möglich sein und kann vom Erwerber in vollem Umfang nicht verlangt werden. Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen bleiben, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig oder erforderlich sind, vorbehalten. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt mit Ausnahme der bodentiefen Fenster mit Balkonen und der zusätzlichen Belichtungsflächen weitgehend unverändert.

#### KELLER

Im Kellergeschoss werden neue Trocken-, Technik- und Hausanschlussräume errichtet bzw. wiederhergestellt. Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Keller. Die Kelleraußenwände erhalten, je nach Erfordernis, eine außenseitige Abdichtung.

#### WOHNUNGEN

Vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss sind in den fünf Wohnblöcken (A, B, C, D und K) insgesamt 69 Wohnungen geplant.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 45 m<sup>2</sup> und ca. 128 m<sup>2</sup> und verfügen jeweils über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse.

#### BAUKONSTRUKTION

Die tragenden Außen- und Innenwände des Gebäudes bestehen aus massivem Ziegelmauerwerk mit unterschiedlichen Wandstärken, in Teilbereichen ergänzt durch Stahlstützen. Die Geschosdecken bis zum 2. Obergeschoss bestehen aus Stahlbeton mit tragenden Stahlträgern und Unterzügen.

Die Ausführung der tragenden Innenwände erfolgt in den erforderlichen Wandstärken nach Statik in Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk. Nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände, zweilagig beplankt mit einer Gesamtstärke von ca. 100 mm ausgeführt.

Die Ausbildung der Brandabschnittswände erfolgt nach den Auflagen des Brandschutzgutachters.

### EINGANGSBEREICH / TREPPENHÄUSER

Die Bestandstreppehäuser werden in ihrer heutigen Form erhalten bleiben. Die Böden werden gereinigt, abgestrahlt und versiegelt. Die Geländer werden aufgearbeitet, neu lackiert und mit einem Edelstahlhandlauf versehen. Die Wände werden von Tapeten und anderen Materialien befreit, gespachtelt und gestrichen. Gleiches gilt für die Decken.

Sofern ein neues Treppenhaus erstellt wird (Block A WE 3, 4, 7 und 8 sowie Block D WE 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53), erhält dieses eine Stahlbetongeschosstreppe mit Fliesenbelag aus Steinzeug und passenden Sockelleisten und erhalten einen Handlauf aus Edelstahl. Das Treppengeländer erhält eine lackierte Oberfläche. Die Wände werden gespachtelt und gestrichen.

Die Treppenhäuser werden außerdem mit einer modernen Beleuchtung versehen.

Die Gestaltung der Treppenhäuser (Bestand und Neu) erfolgt entsprechend Festlegungen des für das Bauvorhaben verantwortlichen Denkmalamts.

Das zusätzliche Treppenhaus in Block D wird mit einem Fahrstuhl ausgestattet.

#### **Aufzugsanlage:**

Geräuscharmer Personenaufzug mit hydraulischem Antriebssystem.

Kabinen- / Schachttüren: zweiteilige Teleskopschiebetüren, Schachttüren aus  
Edelstahloberfläche

Kabine: Kabinenwände aus Edelstahl, abgehängte Leuchtdecke,  
Spiegelausführung halbhoch an der Kabinenrückwand als Mittelfeld ab  
Handleiste, Kabinentableau

#### **Innentreppe (WE 5)**

In Wohnung 5 (Block A) kommt eine Innentreppe in Form einer zweiläufigen Stahlkonstruktion mit Massivholzaufgabe aus Buche zur Ausführung. Handlauf und Geländer aus Stahl in grundierter Ausführung und lackierter Oberfläche.

### FASSADE

Die Fassade wird in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz restauriert.

Die Fassade ist im Sockelbereich und in den Gliederungselementen der Obergeschosse mit Naturstein verkleidet, im übrigen Bereich verputzt. Die Fassade wird gereinigt, zerstörte Klinker wieder hergestellt, Putzfehlstellen ergänzt und mit einem Renovierungsanstrich versehen.

Sämtliche Zinkblechabdeckungen der Brüstungen und Gesimse werden überarbeitet und falls erforderlich, erneuert.

Es sind filigrane vorgesetzte Balkone als Stahlkonstruktion in verzinkter Ausführung vorgesehen. Die Balkongeländer werden in Anlehnung an die vorhandene Einfriedung sowie in Abstimmung mit dem Denkmalamt ausgeführt. Die Balkone erhalten einen Holzbelag aus witterungsfestem Lerchenholz. Im Bereich der Balkone erhalten die Wohnungen bodentiefe Verglasungen.

### DACHSTUHL

Der vorhandene Dachstuhl wird durch einen geprüften Sachverständigen überprüft, ggf. werden bekämpfende und vorbeugende Holzschutzsanierungsarbeiten durchgeführt.

## DACHAUFBAUTEN UND DACHBELÄGE

Die vorhandene Dachdeckung (Ziegel) werden überprüft und ggf. in Absprache mit dem Denkmalamt entsprechend der vorhandenen Dachdeckung erneuert. Die Entwässerungsrinnen und Fallrohre werden überprüft und ggf. erneuert.

## FENSTER- UND TÜRANLAGEN

Bei sämtlichen Gebäuden werden die in den Wohngeschossen vorhandenen Fenster ausgebaut und durch neue Holzfenster ersetzt. Die Verglasungen werden als Isolierverglasungen mit einem k-Wert von  $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ k}$  ausgeführt. Die vorhandenen Fensteröffnungen bleiben in Form und Größe erhalten, zusätzliche Fenster werden dem Gesamtbild angepasst. Die Fensteraufteilung (Sprossengliederung) erfolgt in Absprache mit dem Denkmalamt. Zu den Balkonen sind bodentiefe Fenstertürelemente vorgesehen.

Die Oberfläche der Fenster wird im Farbton weiß ausgeführt.

Die vorhandenen Fenster im Dachgeschoss bleiben erhalten und werden malermäßig überarbeitet.

Die Kellerfenster werden einheitlich ausgeführt. Die vorhandenen Fenster im Kellergeschoss werden malermäßig überarbeitet, neu zu erstellende Fenster werden dem Gesamtbild angepasst.

Die Fensterbänke außen, soweit erforderlich, werden in Zinkblech ausgeführt, die Fensterbänke innen in Naturstein. Die vorhandenen Innenfensterbänke werden überarbeitet, neue Innenfensterbänke werden dem Bestand angepasst.

## WANDBELÄGE

Neu zu erstellende Mauerwerkswände (tragende und nicht tragende Innenwände) erhalten einen mineralischen Putz.

Technikräume, Abstellräume und sonstige Nebenräume im Kellergeschoss, Abstellräume in den Etagen und Nebentreppenhäuser erhalten einen mineralischen Dispersionsanstrich.

Bestehende Mauerwerkswände werden auf Putzfehlstellen überprüft und ergänzt.

Die Kellerwände und -decken werden abgebürstet, Putzfehlstellen werden ergänzt und mit einer Kalkfarbe gestrichen.

Für alle sonstigen Wandoberflächen (Flure, Aufenthaltsräume, Schlafräume etc.) ist eine Spachtelung und ein weißer Anstrich vorgesehen.

Bäder, Toiletten und Küchen erhalten Fliesenbeläge nach Mustervorlagen zu einem Materialwert in Höhe von 12,00 € inkl. Mehrwertsteuer.

Ausführungshöhe in den Toiletten ca. 1,20 m, in den Bädern türhoch. Die Küche erhält einen Küchenspiegel bis ca.  $3 \text{ m}^2$ .

## DECKENBEKLEIDUNG

Die Betondecken und Unterzüge vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss werden gespachtelt und gestrichen. In den Nassräumen kommt eine abgehängte Decke zur Ausführung. Je nach Erfordernis werden weitere Teilbereiche abgehängt, u. a. ggf. für notwendige Verkleidungen von Installationen.

Treppenuntersichten werden gereinigt und erhalten einen Renovierungsanstrich bzw. Neuanstrich auf Dispersionsbasis.

## BODENBELÄGE

In Keller- und Technikräumen sowie Fluren wird der Unterboden auf Fehlstellen überprüft und ggf. ergänzt, geschliffen und mit einer Kunstharzversiegelung versehen, die an den Wänden ca. 10 cm hoch geführt wird.

Bäder, Toiletten und Küchen erhalten Fliesenbeläge nach Mustervorlagen zu einem Materialwert in Höhe von 12,00 € inkl. Mehrwertsteuer.

In allen sonstigen Räumen (offene Küchen mit direktem Übergang ins Wohnzimmer, Flure, Aufenthaltsräume, Schlafräume etc.) kommt ein Schiffsbodenfertigparkett mit passender Sockelleiste zur Ausführung, zu einem Materialwert in Höhe von 28,00 € inkl. Mehrwertsteuer.  
Der Parkettboden wird schwimmend auf PE-Folie inkl. Dämmunterlage verlegt.

## TÜREN

Die Türanlage am Haupteingang wird in Absprache mit dem Denkmalamt neu erstellt.

Im Keller werden Zinkal-Türelemente mit Stahlfassungszargen und kunststoffbeschichteten Türblättern eingebaut. Türen zu Abstellräumen und Technikräumen im Kellergeschoss und Sonderräumen werden, je nach Erfordernis, als Brandschutztüren in Stahl, Oberfläche lackiert mit Kunststoffdrückergarnituren und Profilzylinderschlössern, ausgeführt.

Es kommen Wohnungseingangstüren mit Holzfassungszarge als Sicherheitstürelement, erhöhtem Schallschutz sowie Dreifachverriegelung, mit Weitwinkelspion und Profilzylinder zur Ausführung. Es wird eine Funk-Schließanlage eingebaut.

Die Innentüren werden als Holztüren mit lackierter Oberfläche (weiß) und Holzfassungszarge ausgeführt; zweiteilige Bänder (Bänder und Stulpen in weiß), Metalleinsteckschloss. Die Türen erhalten eine Drückergarnitur aus Edelstahl.

Im Block „D“ haben alle Türen in den Wohnungen 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53 ein Baurichtmaß von 1.010 x 2.000 mm.

## ELEKTRO

### **1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

Die Blöcke A, B, C, D und K werden zu Wohngebäuden umgebaut. Insgesamt entstehen 69 Wohneinheiten. Jeder Block erhält seinen eigenen Hausanschluss und eine eigene Zählerverteilung. Die komplette Elektroanlage wird erneuert. In den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt die Installation unter Putz.

Im KG wird die Installation auf der Wand ausgeführt.

Bei Aufputzinstallation werden Kabelstränge mit mehr als 5 Leitungen in Kabelkanälen oder auf Kabelbühnen verlegt.

Die Kellerflure werden mit Tasterschaltungen (mit Beleuchtung) und Treppenhaus-Zeitschaltern (mit Abschaltwarnfunktion) ausgestattet. In allen Kellerräumen und Kellerfluren werden Schiffsarmaturen (RZB 50400.009) bzw. Langfeldleuchten (Ridi PFN 158) montiert.

Falls nichts anderes vereinbart, wird wie folgt installiert:

- |   |                  |
|---|------------------|
| • Schalter                              | 1,05 m über OKFF |
| • Steckdosen                            | 0,30 m über OKFF |
| • Arbeitssteckdosen Küche               | 1,10 m über OKFF |
| • Steckdose für Abluftanschluss (Küche) | 2,30 m über OKFF |
| • Steckdosen Bäder                      | 1,05 m über OKFF |

Für Schalter, Taster und Steckdosen bei u.P.-Installation werden ausschließlich deutsche Markenfabrikate (Busch-Jäger, Gira o. ä.), grundsätzlich in reinweiß (ähnlich RAL 9010), vorgesehen. Die Telefon- und Antennenleerdosen sind mit Blindabdeckungen zu versehen.

## 2. AUSSTATTUNG

### Flur/Diele:

Wechsel- oder Kreuzschaltung mit einer oder zwei Deckenbrennstellen, je nach Erfordernis

- 1 Steckdose
- 1 Türsprechstelle

### Wohnzimmer:

- 2 Ausschaltungen mit je einer Deckenbrennstelle
- 1 Einfachsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Leerdose Telefon

### Eltern-Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV-Leerdose
- 1 Leerdose Telefon

### Küche:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Herdanschluss
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Gefrierschrank
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube
- 1 Schukosteckdose Waschmaschine

### Wohneinheiten mit Bad:

- Niedervoltbeleuchtung (Decken-Halogeneinbaustrahler)
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdose

### Wohneinheiten mit Duschbad:

- Niedervoltbeleuchtung (Decken-Halogeneinbaustrahler)
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

### Wohneinheiten mit Bad / Duschbad:

- Niedervoltbeleuchtung (Decken-Halogeneinbaustrahler)
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

### Die Wohnungen 30, 33 erhalten zusätzlich

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung

### Wohneinheiten mit Gäste-WC:

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose

**Kinderzimmer:**

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV-Leerdose
- 1 Telefonleerdose

Die W

Alle n

Es w

Mark

Optin

Woh

- 1
- 1
- 1
- 1
- 1
- 1
- 1

**Balkon/ Terrasse:**

- 1 Steckdose von innen schaltbar
- 1 Anschluss für eine Wandleuchte

**Individualkeller:**

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung einschließlich Lieferung und Anbringung von Schiffsarmaturen mit Leuchtmitteln
  - 1 Schukosteckdose
- Anbindung dieses Stromkreises jeweils an den Zähler der entsprechenden Wohnung

Im E  
 50, f

**3. SCHWACHSTROMANLAGEN**

**Telefon**

Für das Verlegen von Telefonanschlüssen der Telekom gilt die Technische Beschreibung der Telekom FTZ 731 TR 1. Für die Fernsprechanlagen wird das erforderliche Leerrohrnetz vorgesehen. Die Leitungen (I-Y/ST)Y 4x2x0,6 mm sind in die Leerrohre einzuziehen und bis zum HAR zu verlegen. Das Leerrohrnetz wird ergänzt durch die an anderer Stelle beschriebenen Installationsträger wie Kabelbühnen etc.

Wol

- 1
- 1
- 1
- 1
- 1
- 1
- 1

**Türsprechanlage**

Für die jeweils an einem Treppenhaus liegenden Wohneinheiten wird eine Türsprechanlage installiert. Je Nutzungseinheit wird eine Wandsprechstelle mit Türöffnertaste im Bereich Flur/Diele ausgeführt. Fabrikat Ritto, STR oder Siedle.

Wk

- 1
- 1
- 1
- 1
- 1
- 1
- 1

Zusätzlich zu den Klingeldrücken an der Haustüre werden im Bereich der Treppenhäuser neben den Wohnungstüren Klingeltaster, mit Namenschild, angebracht.

**Antennenanlage/Kabelfernsehen**

Der Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogrammen erfolgt über Kabelanschluss bzw. SAT- Anlage (Breitband-Kommunikationsnetz) mit privater Hausverteileranlage.

Je Wohneinheit ist eine Leerdose mit Leerrohr im Wohnzimmer, Kinderzimmer und im Schlafzimmer vorgesehen. Die Leitungen sind komplett in die Leerrohre einzuziehen.

1

**SANITÄRE INSTALLATION**

Es wird ein Anschluss an den öffentlichen Versorger erstellt.

Ein Rückspülfinefilter wird nach der Wasseruhr montiert.

Die Auswahl der Materialien für die Trinkwasserversorgung wird mit dem Versorger abgestimmt. Ein Leitungsnetz aus Kupfer oder in Kunststoffrohr wird favorisiert. Jede Wohnung erhält einen Kalt- und Warmwasserzähler mit Absperrungen.

Die Zirkulationsleitungen werden bis zur Wasseruhr bzw. Absperrventil in den Wohnungen geführt.

Die Dämmung der Rohrleitung erfolgt nach der Energieeinsparverordnung.

Die Steigestränge und sichtbaren Abwasserleitungen im Keller werden in schallgedämmten Kunststoffrohr oder SML-Gussrohr ausgeführt. Die Etagenverteilungen erfolgen in heißwasserbeständigem Kunststoffrohr.

Alle Abwasserleitungen erhalten zusätzlich eine Isolierung gegen Schwitzwasser. Im Keller wird eine Entwässerungspumpe, falls erforderlich, für das anfallende Schmutzwasser eingebaut.

D

- 1
- 1

V

- 1
- 1
- 1
- 1
- 1

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Heizraum.

Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen nach DIN 4708 werden vorgesehen.

Es werden ausschließlich Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Accessoires eines deutschen Markenfabrikates verwendet (Stahleinbauwanne der Firma Kaldewei, Waschtisch und WC Serie Optima L).

#### **Wohneinheiten mit Bad:**

- 1 Wandhängendes WC mit WC-Sitz und Unter-Putz-Spülkasten
- 1 verchromter Toilettenpapierhalter
- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 Kristallspiegel mit Halter (auf Wunsch wandeingelassen)
- 1 verchromte Handtuchhalter
- 1 emaillierte Stahleinbauwanne Saniform 1,70 x 0,75 m mit Ab- und Überlaufgarnitur
- 1 verchromte Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch und Handbrause

Im Block „D“ werden die WC's und Waschbecken in den Wohnungen 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53 auf eine rollstuhlgerechte Höhe angebracht. Die Waschbecken sind unterfahrbar.

#### **Wohneinheiten mit Duschbad:**

- 1 Wandhängendes WC mit WC-Sitz und Unter-Putz-Spülkasten
- 1 verchromter Toilettenpapierhalter
- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 Kristallspiegel mit Halter (auf Wunsch wandeingelassen)
- 1 verchromte Handtuchhalter
- 1 emaillierte Stahl-Einbaubrausewanne tiefe Form (Glas-Duschabtrennung als Sonderwunsch möglich)
- 1 verchromte Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur, bestehend aus Handbrause und Flex-Schlauch mit Brausestange 600 mm

#### **Wohneinheiten mit Bad / Duschbad:**

- 1 Wandhängendes WC mit WC-Sitz und Unter-Putz-Spülkasten
- 1 verchromter Toilettenpapierhalter
- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 Kristallspiegel mit Halter (auf Wunsch wandeingelassen)
- 1 verchromte Handtuchhalter
- 1 emaillierte Stahleinbauwanne Saniform 1,70 x 0,75 m mit Ab- und Überlaufgarnitur
- 1 verchromte Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch und Handbrause
- 1 emaillierte Stahl-Einbaubrausewanne tiefe Form (Glas-Duschabtrennung als Sonderwunsch möglich)
- 1 verchromte Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur, bestehend aus Handbrause und Flex-Schlauch mit Brausestange 600 mm

#### **Die Wohnungen 30, 33 erhalten zusätzlich**

- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 verchromte Handtuchhalter

#### **Wohneinheiten mit Gäste-WC:**

- 1 Wandhängendes WC mit WC-Sitz und Unter-Putz-Spülkasten
- 1 verchromter Toilettenpapierhalter
- 1 Porzellan-Waschtisch mit verchromtem Waschtisch-Einhebelmischer mit Exzentergarnitur
- 1 Kristallspiegel mit Halter (auf Wunsch wandeingelassen)
- 1 verchromter Handtuchhalter

#### **Küche:**

Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle mit Kombi-Eckventilen und Ablauf

1 Anschluss für Waschmaschine mit Unterputzsifon und Geräteanschlussventil

#### **Außenanlagen:**

Für das Gemeinschaftseigentum ist an jedem Block (A, B, C, D und K) jeweils ein Außenwasseranschluss mit frostfreier Armatur vorgesehen.

### **HEIZUNGSANLAGE UND INNENRAUMENTLÜFTER**

#### **Heizzentrale**

Besonderes Augenmerk ist der ökologisch ausgerichteten Wärmeversorgung zu widmen. Aus der einem Energiedienstleistungsunternehmen gehörenden gasbefeuerter Heizanlage modernsten Standards (deutsches Markenfabrikat), wird das Objekt zentral mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Die Betriebs- und Versorgungssicherheit der außentemperaturgesteuerten Heizanlage ist aufgrund digitaler Regelungstechnik und Fernüberwachung per Modem auf besonders hohem Niveau. Mit dieser Art der Versorgung wird ein wichtiger Beitrag für eine umweltgerechte und ökologische Energieverwendung gesorgt.

In den Wohnungen werden fertiglackierte Flachheizkörper mit Thermostatventilen und absperribaren Rücklaufverschraubungen montiert. Die Anbindungen an die Heizkörper verlaufen auf Putz.

Um eine genaue Wärmeabrechnung zu erstellen, werden in allen Wohnungseinheiten modernste Messinstrumente (elektronische Messgeräte) montiert.

#### **Lüftung**

Einzelraumbelüftung nach DIN 1807 T 3: Alle innenliegenden Bäder und WC's erhalten motorische Einzelraumlüfter die an einen Sammelsteigestrang angeschlossen werden. Die Schaltung erfolgt automatisch über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

Die Küchen erhalten einen separaten Abluft-Anschluss als Wrasenabzug, welcher über die Außenwand geführt wird. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung des Denkmalamtes.

### **AUSSENANLAGEN UND STELLPLÄTZE**

#### **Park/ Gartenanlagen gemäß architektonischer Planung**

Inmitten des Grundstückes entsteht eine großzügige mit Fußwegen durchzogene Grünanlage mit einer Kinderspielfläche und Sitzgelegenheiten für Erwachsene. Der alte edle Baumbestand, wird soweit möglich erhalten und durch weitere Zupflanzungen (Sträucher, Büsche, Bäume) harmonisch ergänzt.

Die Anliegerstraße ist teilweise mit altem edlem Baumbestand gesäumt und wird durch Neupflanzungen (Bäume) noch ergänzt (Allee).

#### **Straßenflächen / Anliegerstraße**

Die Straßenflächen erhalten einen Asphaltbelag als Mischverkehrsfläche und werden in ausreichender Breite ausgebildet. Soweit benötigt, werden die vorhandenen Straßen überarbeitet. Randanlagen aus Straßenbordsteinen mit Rinnen, Regenwasserableitung über Trennkanalisation mit Anschluss an den öffentlichen Kanal oder eine geeignete Versickerungsanlage.

Soweit vorhandene Straßenflächen nicht benötigt werden, werden diese zu Gunsten der Grünanlage entfernt. Die Straßenflächen werden auf das Nötige beschränkt, um die Anlage weitgehend von Verkehr freizuhalten.

#### **Oberirdische Stellflächen**

Oberirdische Stellflächen werden mit Pflasterbelägen oder Rasengittersteinen versehen.

Der Pflasterbelag wird als Fugenpflaster für eine flächige Versickerung von anfallenden Niederschlägen ausgebildet.

### Tiefer liegende Parkfläche unter begrünter Dachfläche (2 x 18 Stellplätze)

Die tragende Konstruktion des Parkdecks wird teilweise in Stahlbetonfertigteilen, nach Statik ausgeführt. Der Baukörper wird ca. 1,50 m ins Erdreich eingelassen, die restliche, oberirdisch sichtbare Ansichtsfläche wird allseitig offen hergestellt und umseitig mit Kletterpflanzen berankt. Die Öffnungen dienen als natürliche Be- und Entlüftung und werden mittels Stahlgitter abgesichert.

Die innerhalb des begrünteren Parkdecks liegenden Parkplätze sind über eine Rampe erreichbar. Die Toreinfahrt wird mittels einer elektrisch bedienbaren Schranke, gegen Fremdparker, sichergestellt.

Die Dachfläche des Parkdecks wird, nach Vorgabe des Landschaftsarchitekten, begrünt.

Auf eine Stahlbetonbodenplatte des Parkdecks wird verzichtet, stattdessen wird die Parkplatzbodenfläche mit Betonsteinpflaster auf geeignetem Unterbau hergestellt.

Das Parkdeck wird über einen im Haus B montierten Stromzähler versorgt.

Im Parkdeck wird eine abschließbare Unterverteilung montiert.

Das Parkdeck erhält Decken-Langfeldleuchten. Die Beleuchtungsstärke entspricht der DIN 5035. Geschaltet wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder. Außerdem wird das Licht bei Betätigung der Schranke eingeschaltet.

Die Bedienung der Schranke erfolgt von außen über den Wohnungsfunktransponder und von innen über einen Zugschalter.

Die Leitungsverlegung im Parkdeck ist sichtbar.

## 22. SONSTIGES

### Reinigung

Das Gebäude wird vor der Übergabe an den Bauherren grundgereinigt.

Die vorliegende Baubeschreibung definiert unseren Leistungsumfang und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung.

Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird unsererseits gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, sei es durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung notwendig oder angeraten sind oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form, Farbe oder ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade), mindestens in gleichwertiger Qualität zur Ausführung gelangen.

Änderungen im oben genannten Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände (außer Sanitärgegenstände) dienen lediglich der Verdeutlichung. Sie sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern die Bautechnik dieses zulässt.

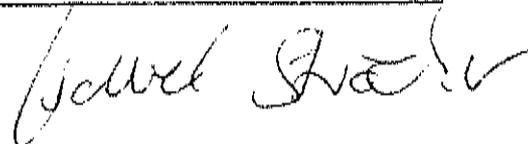
Liegen die Kosten der Sonderwünsche über denen der geplanten Baubeschreibung, sind die Kosten gesondert zu ermitteln und durch den Erwerber zu tragen.

Straelen, 08.04.2004

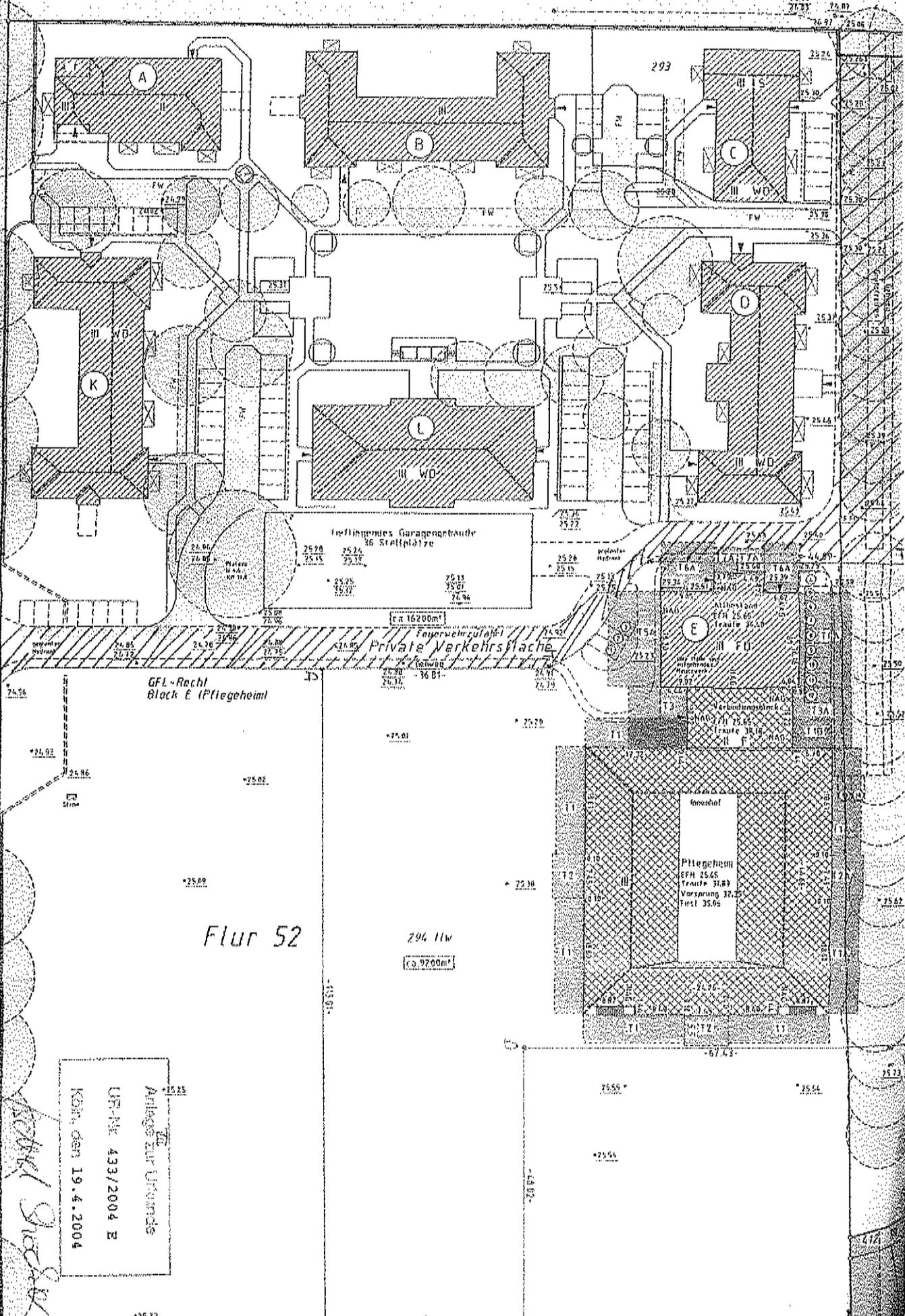
Anlage <sup>VI</sup> zur Urkunde

UR-Nr. 433/2004 E

Köln, den 19.4.2004



Friedensstraße



fließendes Garagengebäude  
36 Stellplätze

Private Verkehrsfläche  
ca. 16200m<sup>2</sup>

GfL-Recht  
Block E (Pflegeheim)

Flur 52

294 IIw  
ca. 9200m<sup>2</sup>

Pflegeheim  
EPH 25.45  
Traufe 31.89  
Vergärung 32.25  
Festl 35.04

Anlage zur Urkunde  
 Uf-Nr. 433/2004 E  
 Köln, den 19.4.2004

*Handwritten signatures and notes:*  
 ...  
 ...



Allgemeine Geschäftsbedingungen

## MARQUARDT IMMOBILIEN

### 1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgrund des Angebots kommt der Maklervertrag mit den Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

### 2. Angebot

Das Angebot von MARQUARDT IMMOBILIEN versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe der Information an Dritte ist untersagt. Ist dem Auftraggeber unser Angebot bereits von anderer Seite bekannt, so ist er verpflichtet, uns dieses in angemessener Frist schriftlich mitzuteilen.

### 3. Doppeltätigkeit

MARQUARDT IMMOBILIEN ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

### 4. Provision / Höhe der Provision

Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis bzw. dem Gesamtmietpreis.

Sofern im Inserat/Exposé nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Provision:

- Bei Mietobjekten: 2,38 Monatsmieten, inkl. 19% Mehrwertsteuer, für den Vermieter
- Bei Kaufobjekten : 3,57%, inkl. 19% Mehrwertsteuer, für den Käufer und auch dem Verkäufer der Immobilie.

Die Provision ist für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen. Sie ist fällig mit dem Abschluss des Vertrages. Mitursächlichkeit genügt. Sie ist zahlbar 8 Tage nach Rechnungsstellung.

Der Provisionsanspruch entsteht also insbesondere bei Kauf statt Miete, Erwerb von Gesellschaftsanteilen statt Objekten und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete.

Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittvorbehaltes oder aus sonstigem Grund gegenstandslos oder nicht erfüllt wird.

Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt.

## **5. Gleichwertigkeit**

Dem Abschluss eines Kaufvertrages entsprechen der Erwerb des Objektes im Wege der Zwangsversteigerung, die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen sowie der Erwerb eines anderen vergleichbaren Objektes des Verkäufers. Kommen andere Verträge oder Vereinbarungen in einer wie auch immer gearteten Form zustande als im Angebot genannt, so wird dafür unsere Provision fällig.

## **6. Haftung**

Hinsichtlich des Objektes ist MARQUARDT IMMOBILIEN auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann MARQUARDT IMMOBILIEN für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

## **7. Vermögenswerte**

MARQUARDT IMMOBILIEN nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

## **8. Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 §2 i.V.m. §1 Absatz 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: MARQUARDT IMMOBILIEN, Hartmannstraße 53, 46145 Oberhausen. Besondere Hinweise: Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

## **9. Schlussbestimmungen**

Die Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf und Vermietung bzw. Verpachtung sind vorbehalten. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.