



*Köln* NEUHALFENSHOF





4-5.....	<i>Köln - die Metropole am Rhein</i>
6-7.....	<i>Volkhoven</i>
8-9.....	<i>Zuhause im Neuhalfenshof</i>
10-13.....	<i>Objektanimationen</i>
14-15.....	<i>Grundrisse Carport</i>
16-21.....	<i>Grundrisse Scheune III</i>
22-35.....	<i>Grundrisse Scheune II</i>
36-55.....	<i>Grundrisse Scheune I</i>
56-62.....	<i>Baubeschreibung</i>
63-72.....	<i>Teilungserklärung</i>
73.....	<i>Chancen &amp; Risiken</i>
74-75.....	<i>Referenzen</i>

*Wie wahr ist es doch, dass mit der Seltenheit der  
Wert einer Sache erstaunlich wächst.*

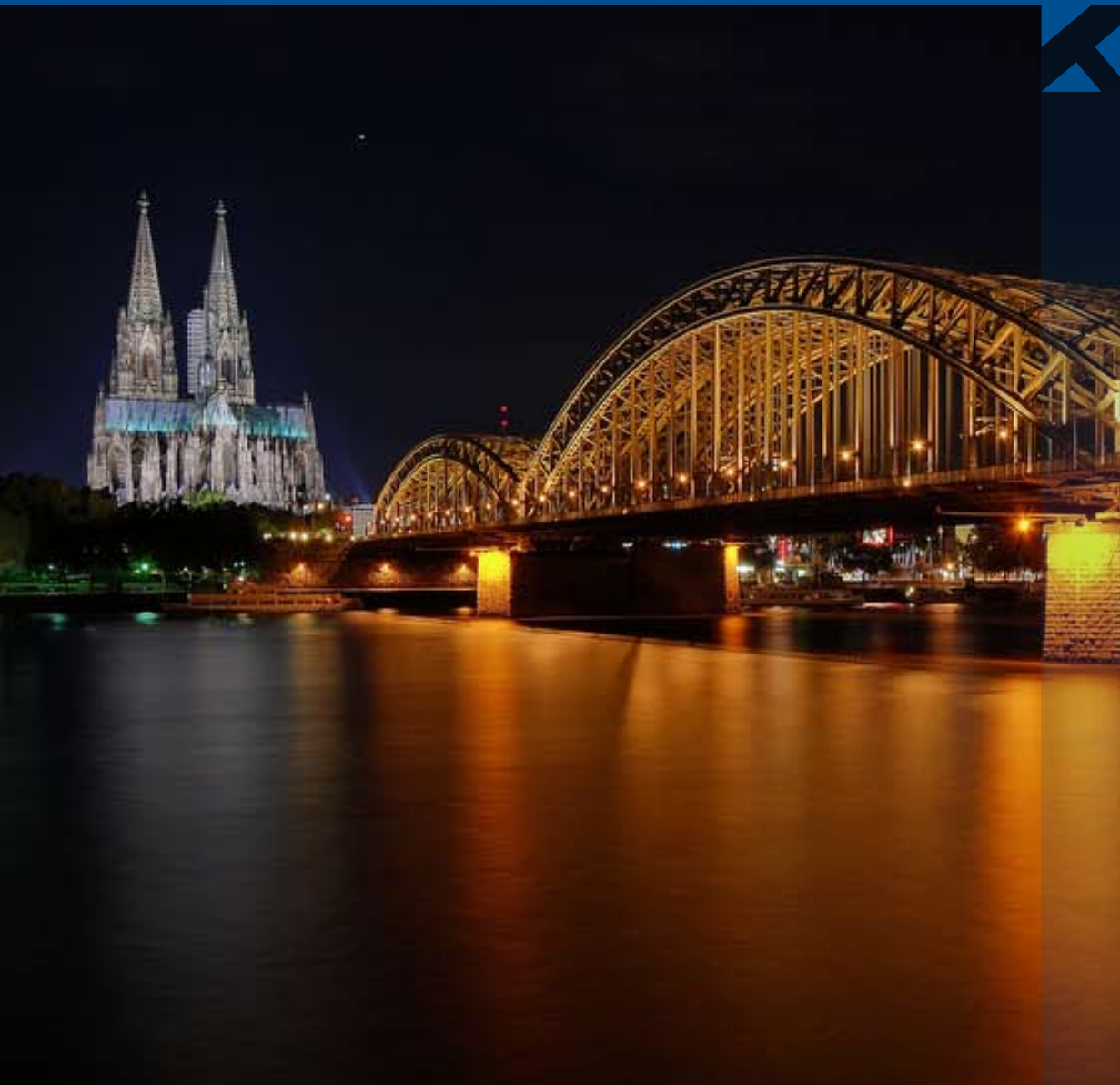
*Melville*

*(Taipi, Band 1, Seite 175)*





# Köln...



*Köln ist sowohl flächenmäßig als auch nach Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands sowie die größte Stadt Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist für ihre 2000-jährige Geschichte, ihr kulturelles und architektonisches Erbe sowie für ihre international bedeutenden Veranstaltungen bekannt.*

*Neben ihrer Eigenschaft als Sitz weltlicher und kirchlicher Macht trug zur Bedeutung Kölns auch die Lage am Rhein sowie am Schnittpunkt bedeutender West-Ost-Handelsstraßen bei. Die Stadt wurde so zu einem wichtigen Handelsstandort und ist heute der Verkehrsknotenpunkt mit dem höchsten Eisenbahnverkehrsaufkommen und mit dem größten Container- und Umschlagbahnhof Deutschlands, dem Umschlagbahnhof Köln Eifeltor. Die Rheinhäfen zählen zu den wichtigsten Binnenhäfen Europas.*

*Köln besitzt als Wirtschafts- und Kulturmetropole internationale Bedeutung und gilt als eines der führenden Zentren für den weltweiten Kunsthandel. Die Karnevalshochburg ist außerdem Sitz vieler Verbände und Medienmetropole mit zahlreichen Fernsehsendern, Plattenfirmen und Verlagshäusern.*

*Die Stadt hat mit der Universität zu Köln, an der mehr als 43.000 Studenten eingeschrieben sind, eine der größten Universitäten und mit 16.500 Studenten an der Fachhochschule Köln die größte Fachhochschule Deutschlands und ist Sitz zahlreicher weiterer Hochschulen.*



# *... die Metropole am Rhein*





# *Wohnen vor den Toren...*



# ... Kölns

## *Volkhoven*

*Kultur, Shopping und Nightlife im Belgischen Viertel und in der Innenstadt: Volkhoven ist authentischer Teil einer der charmantesten Großstädte Deutschlands. Sie brauchen nur um die Ecke zu gehen und schon finden Sie eine perfekte Infrastruktur mit zahllosen Angeboten für Freizeit, Kultur, Bildung, Sport und den täglichen Bedarf.*

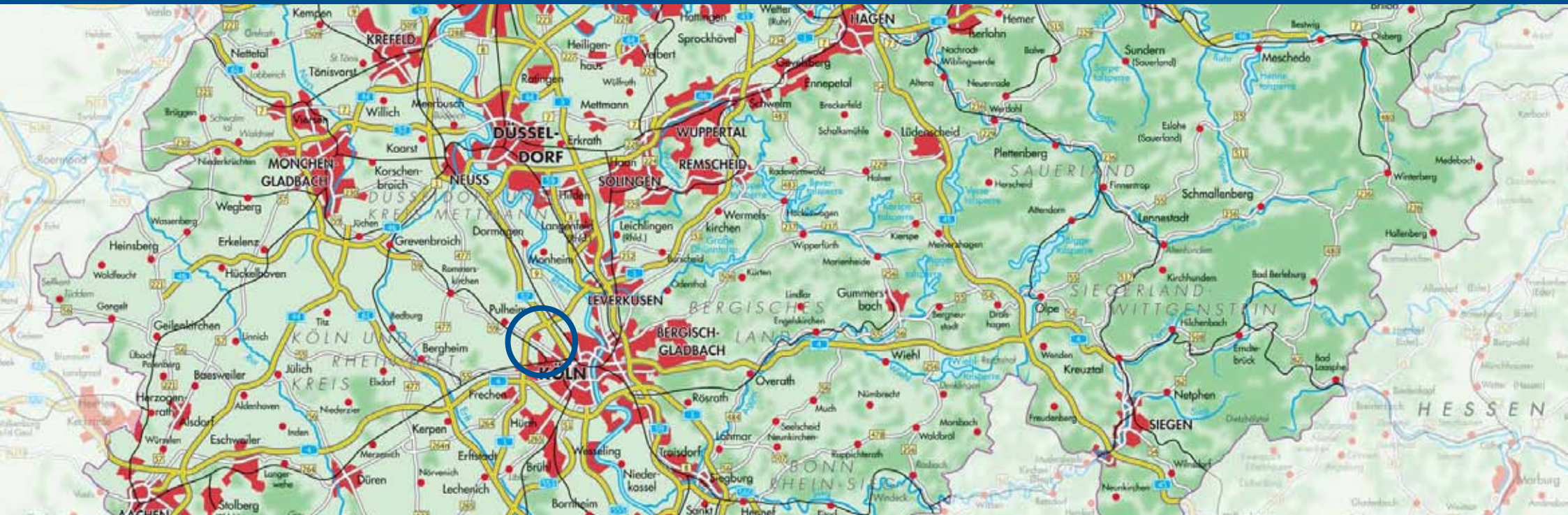
*Die Entfernung zur Kölner City beträgt ca. 11 km. Eine vierspurige Straße führt östlich an Volkhoven-Weiler vorbei, ein Zubringer zum Autobahnkreuz Köln-Nord und die S-Bahn sorgen neben der Busverbindung für eine gute Verkehrsanbindung. Die S-Bahnstation Volkhovener Weg bietet mit der Linie S11 eine schnelle Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof. In Gegenrichtung fahren die Züge über Neuss nach Düsseldorf.*

*Ob Kunst, Kultur oder Kölsch – Sie wohnen nur einen Steinwurf von einer der lebendigsten urbanen Landschaften Deutschlands.*





# Ein Ort mit historischem



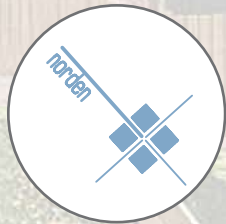
## Neuhalfenhof

*Großstadtrubel oder Blätter rauschen? Umgeben von Grün und Wasser und gleichzeitig zentral am Puls der Stadt zu leben. Ohne Widerspruch, mit maximaler Leichtigkeit. Schon der Blick aus dem Fenster ist Erholung. Aber im Handumdrehen sind Sie auch im Trubel der Rheinstadt. Ihre unzähligen Angebote und Chancen liegen Ihnen ebenso zu Füßen wie einige der schönsten Grünanlagen Kölns, die in einem Spaziergang zu erreichen sind. Relaxer kann man in einer Metropole nicht wohnen.*





# Charme...





# Objektanimationen



\* Visualisierungen können Sonderwünsche enthalten. Änderungen vorbehalten







# Objektanimationen



\* Visualisierungen können Sonderwünsche enthalten. Änderungen vorbehalten

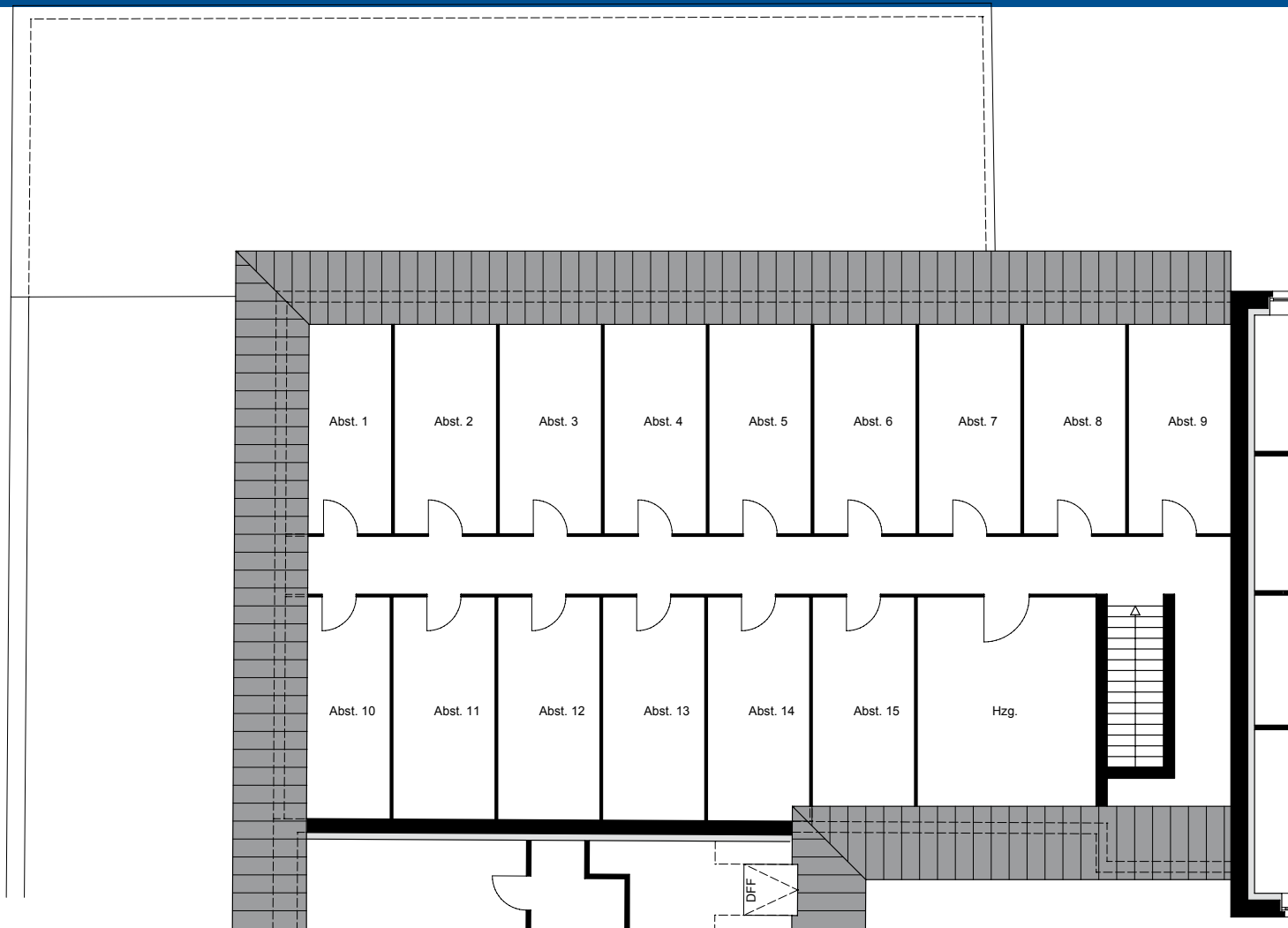




# Parport - Erdgeschoss









## *G*rundrisse Scheune III

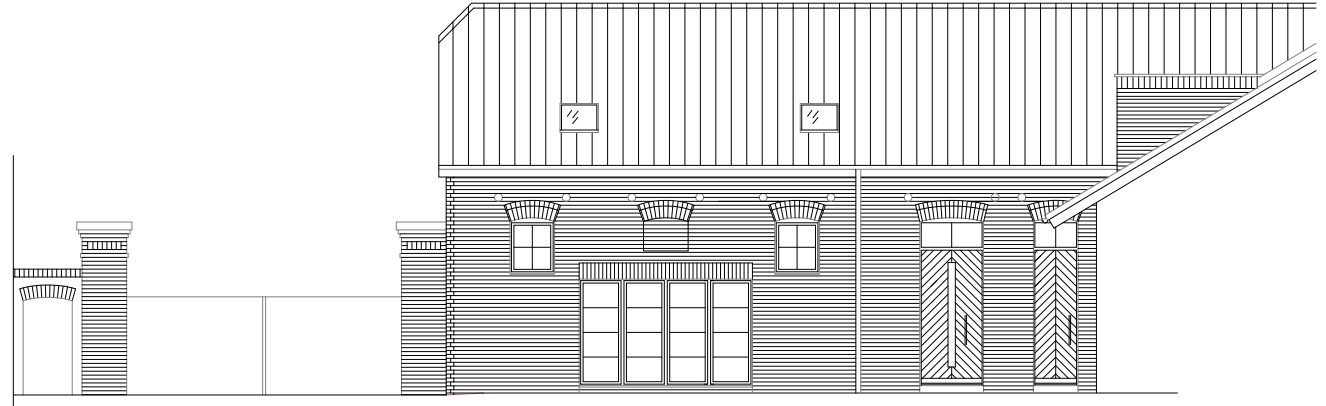
<i>Whg. 1</i>	<i>Erdgeschoss</i>	<i>78,29 m<sup>2</sup></i>
	<i>Obergeschoss</i>	<i>58,20 m<sup>2</sup></i>
		<i>136,49 m<sup>2</sup></i>
<i>Whg. 2</i>	<i>Erdgeschoss</i>	<i>55,66 m<sup>2</sup></i>
	<i>Obergeschoss</i>	<i>60,68 m<sup>2</sup></i>
		<i>116,34 m<sup>2</sup></i>
<b><i>gesamt</i></b>		<b><i>252,83 m<sup>2</sup></i></b>

\* Visualisierungen können Sonderwünsche enthalten, Änderungen vorbehalten

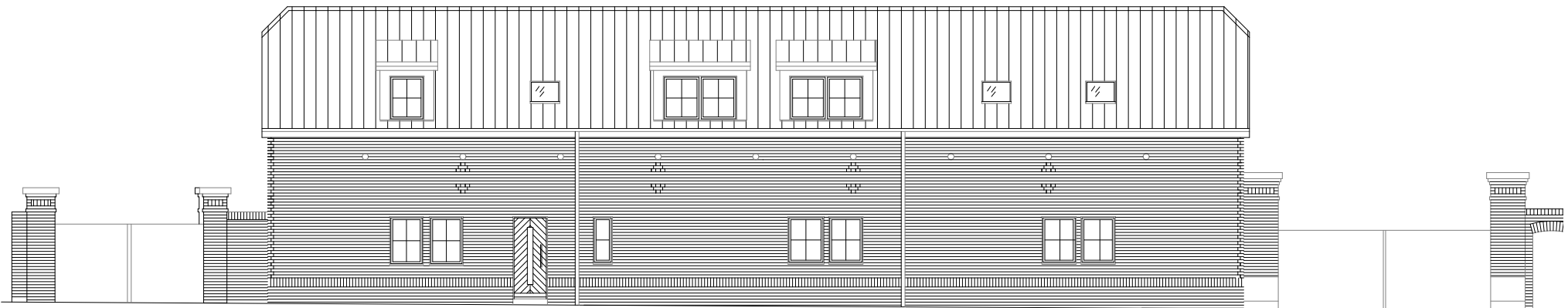




*Süd-Ost-Ansicht*

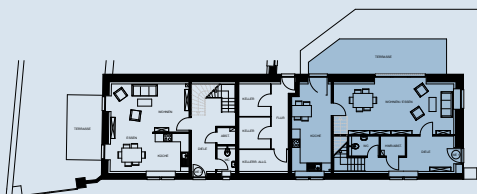


*Nord-Ost-Ansicht*



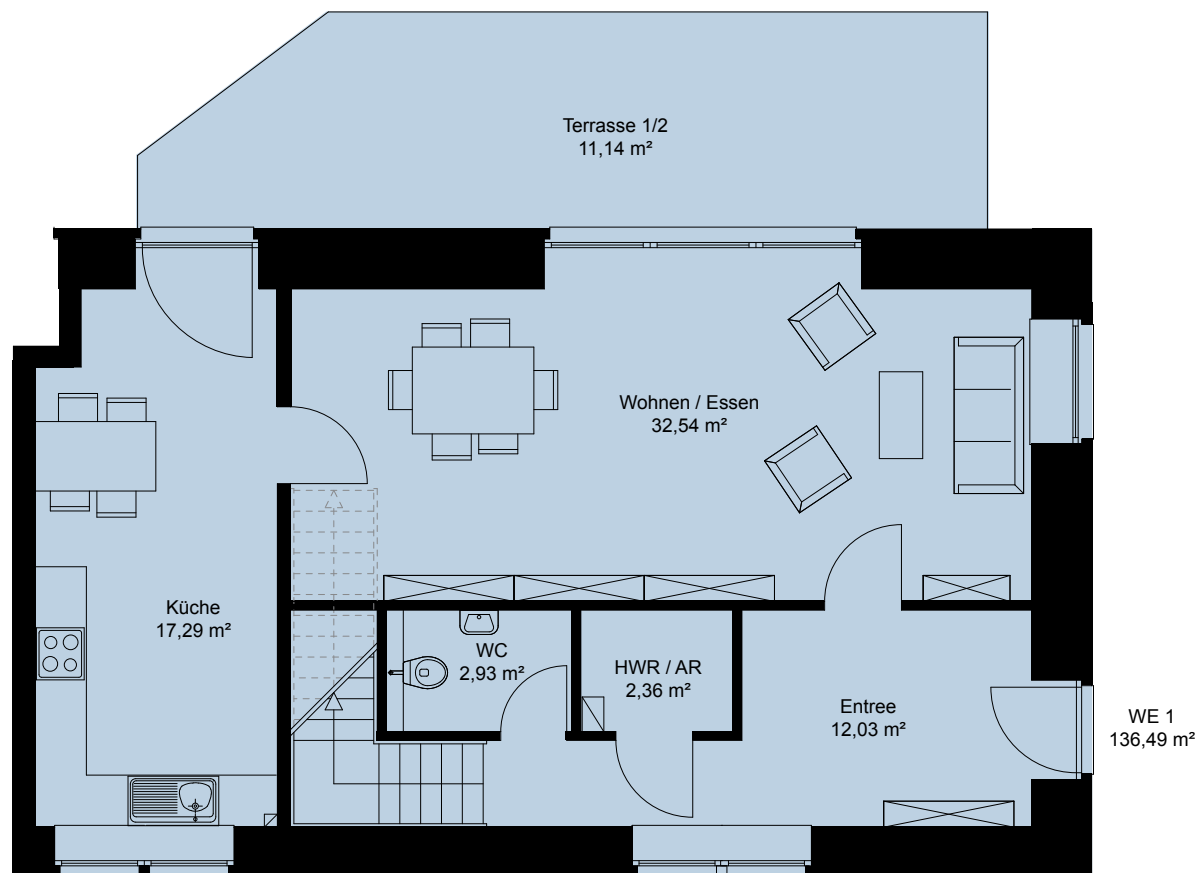
*Süd-West-Ansicht*

# Scheune III - Wohnung 1

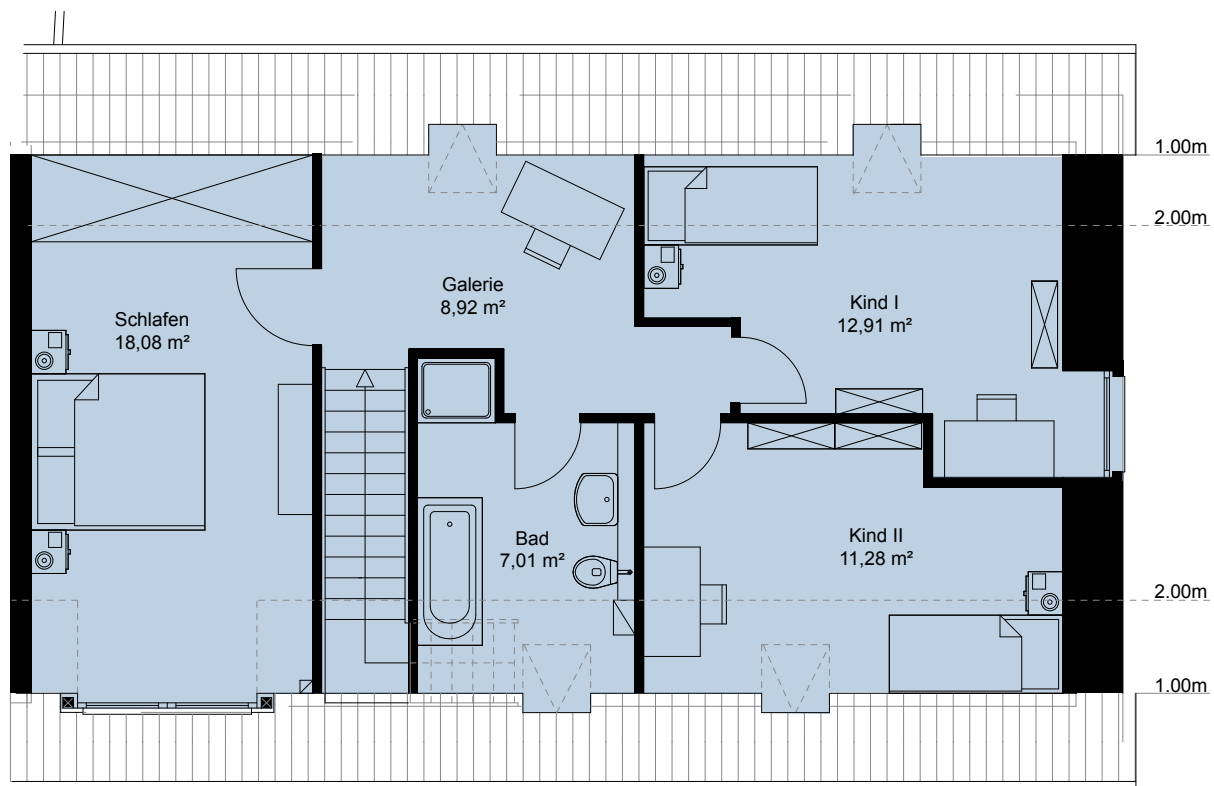


## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	32,54 m <sup>2</sup>
Küche	17,29 m <sup>2</sup>
WC	2,93 m <sup>2</sup>
HWR/AR	2,36 m <sup>2</sup>
Entree	12,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,14 m <sup>2</sup>





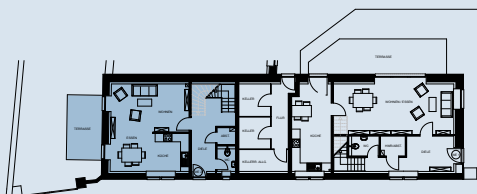


**Obergeschoss**

Schlafen	18,08 m <sup>2</sup>
Kind I	12,91 m <sup>2</sup>
Kind II	11,28 m <sup>2</sup>
Bad	7,01 m <sup>2</sup>
Galerie	8,92 m <sup>2</sup>

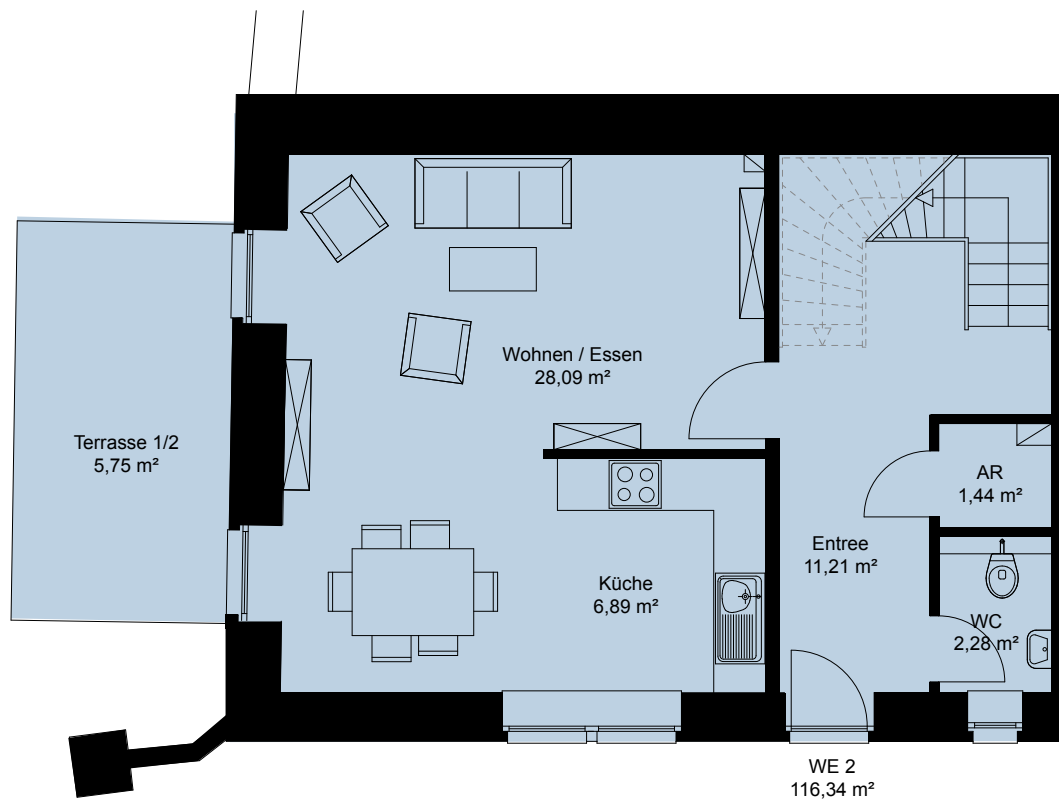
**Gesamt** ca. 136,49 m<sup>2</sup>

# Scheune III - Wohnung 2

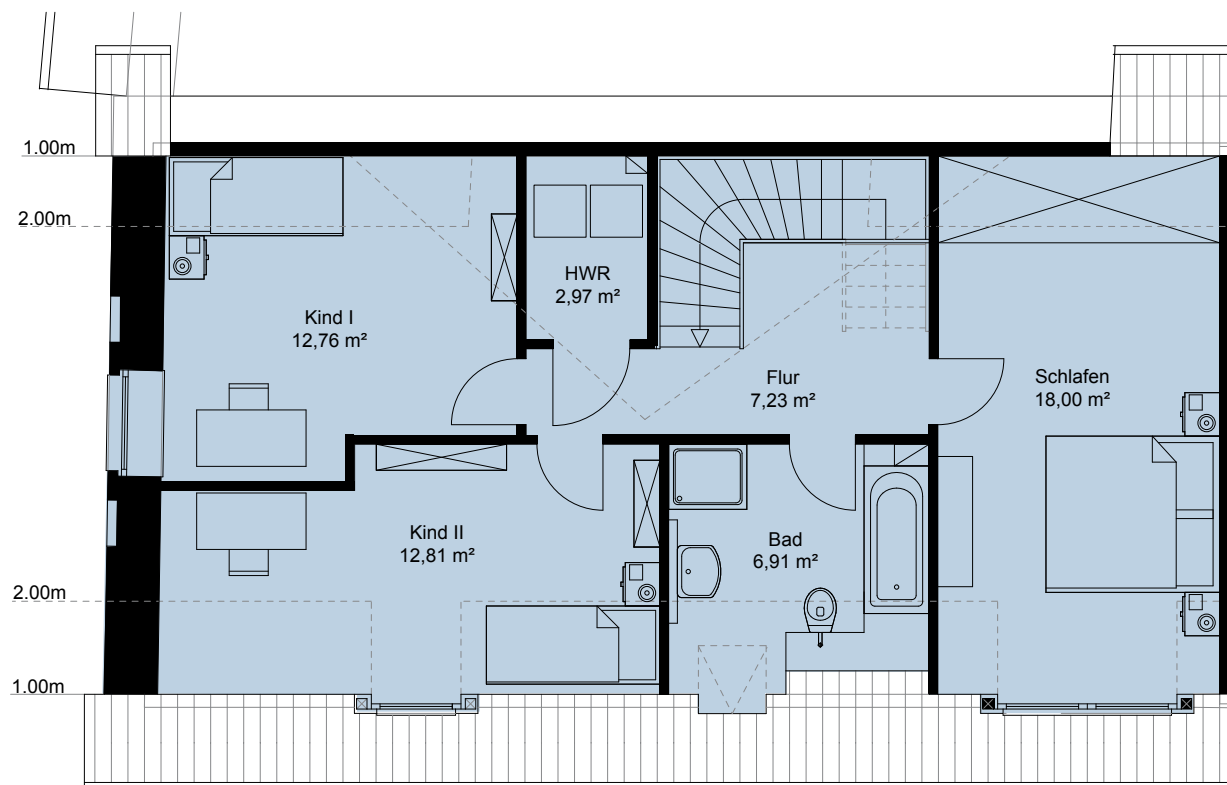


## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	28,09 m <sup>2</sup>
Küche	6,89 m <sup>2</sup>
WC	2,28 m <sup>2</sup>
AR	1,44 m <sup>2</sup>
Entree	11,21 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,75 m <sup>2</sup>







**Obergeschoss**

Schlafen	18,00 m <sup>2</sup>
Kind I	12,76 m <sup>2</sup>
Kind II	12,81 m <sup>2</sup>
Bad	6,91 m <sup>2</sup>
HWR	2,97 m <sup>2</sup>
Flur	7,23 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 116,34 m<sup>2</sup>

# Grundrisse Scheune II

Whg. 3  
Erdgeschoss 73,61 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss 53,87 m<sup>2</sup>  
127,48 m<sup>2</sup>

Whg. 6  
Erdgeschoss 54,93 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss 41,34 m<sup>2</sup>  
96,27 m<sup>2</sup>

Whg. 4  
Erdgeschoss 70,55 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss 50,55 m<sup>2</sup>  
121,10 m<sup>2</sup>

Whg. 7  
Erdgeschoss 70,68 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss 50,06 m<sup>2</sup>  
120,74 m<sup>2</sup>

Whg. 5  
Erdgeschoss 70,85 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss 49,15 m<sup>2</sup>  
120,00 m<sup>2</sup>

Whg. 8  
Erdgeschoss 52,41 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss 39,75 m<sup>2</sup>  
92,16 m<sup>2</sup>

**gesamt**

**677,75 m<sup>2</sup>**



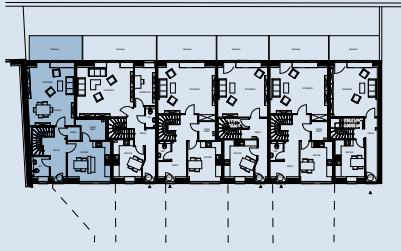


*Süd-Ost-Ansicht*



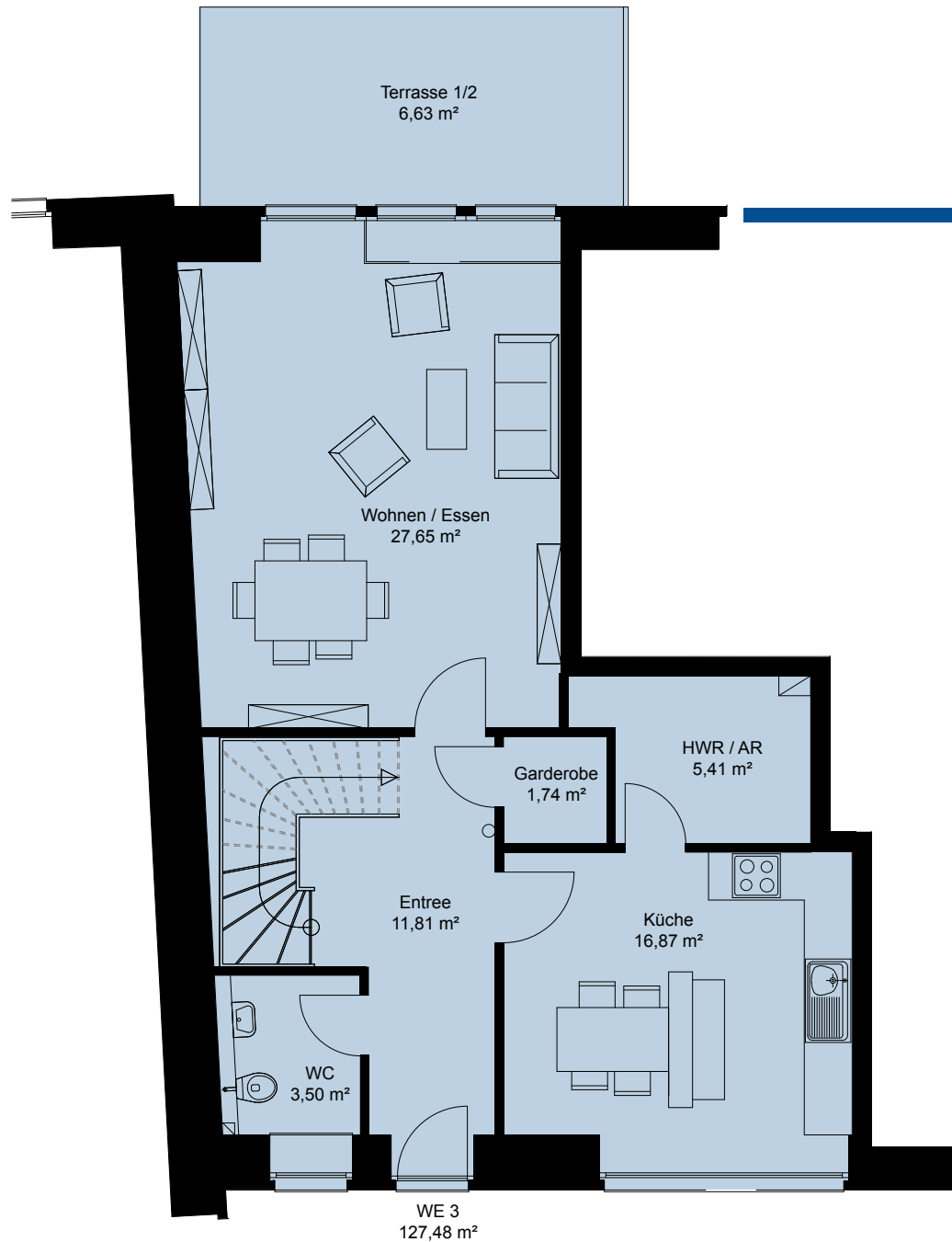
*Nord-West-Ansicht*

# Scheune II - Wohnung 3

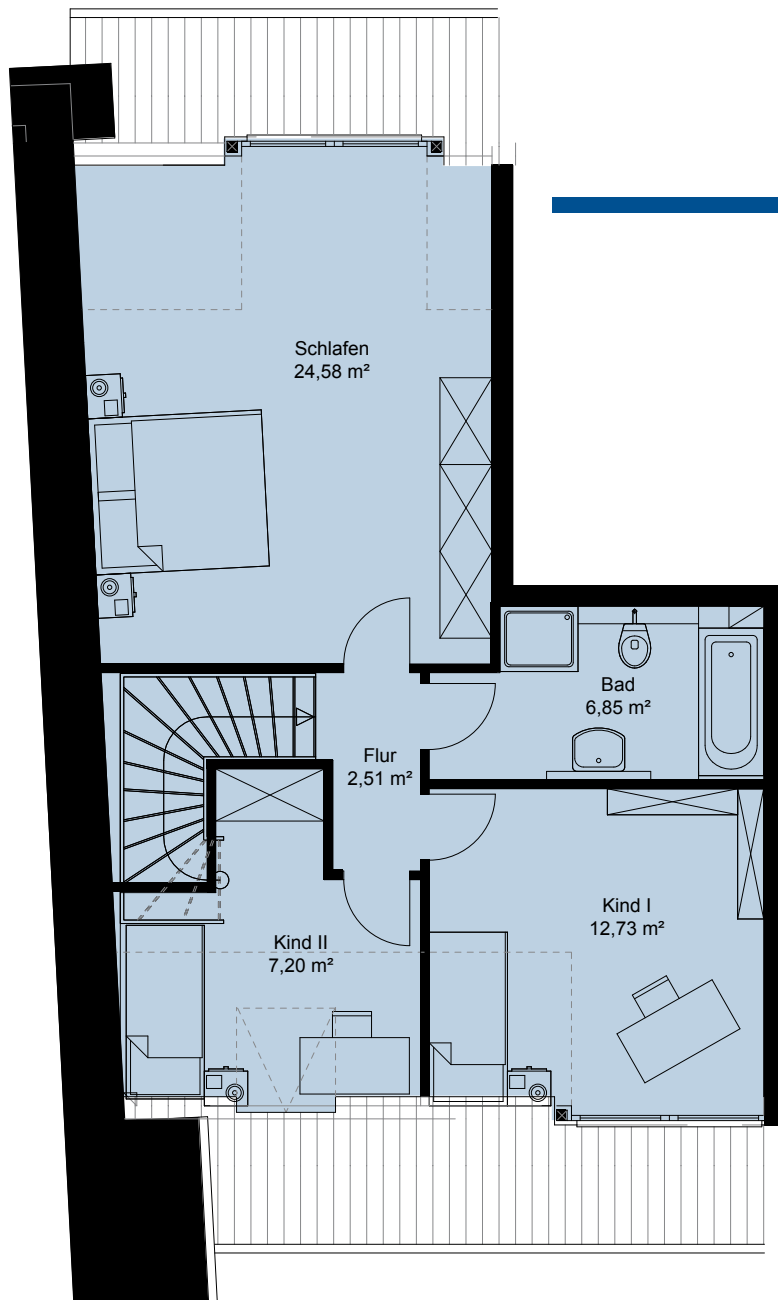


## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	27,65 m <sup>2</sup>
Küche	16,87 m <sup>2</sup>
WC	3,50 m <sup>2</sup>
HWR/AR	5,41 m <sup>2</sup>
Entree	11,81 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,74 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,63 m <sup>2</sup>





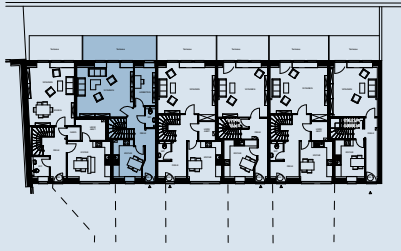


**Obergeschoss**

Schlafen	24,58 m <sup>2</sup>
Kind I	12,73 m <sup>2</sup>
Kind II	7,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,85 m <sup>2</sup>
Flur	2,51 m <sup>2</sup>

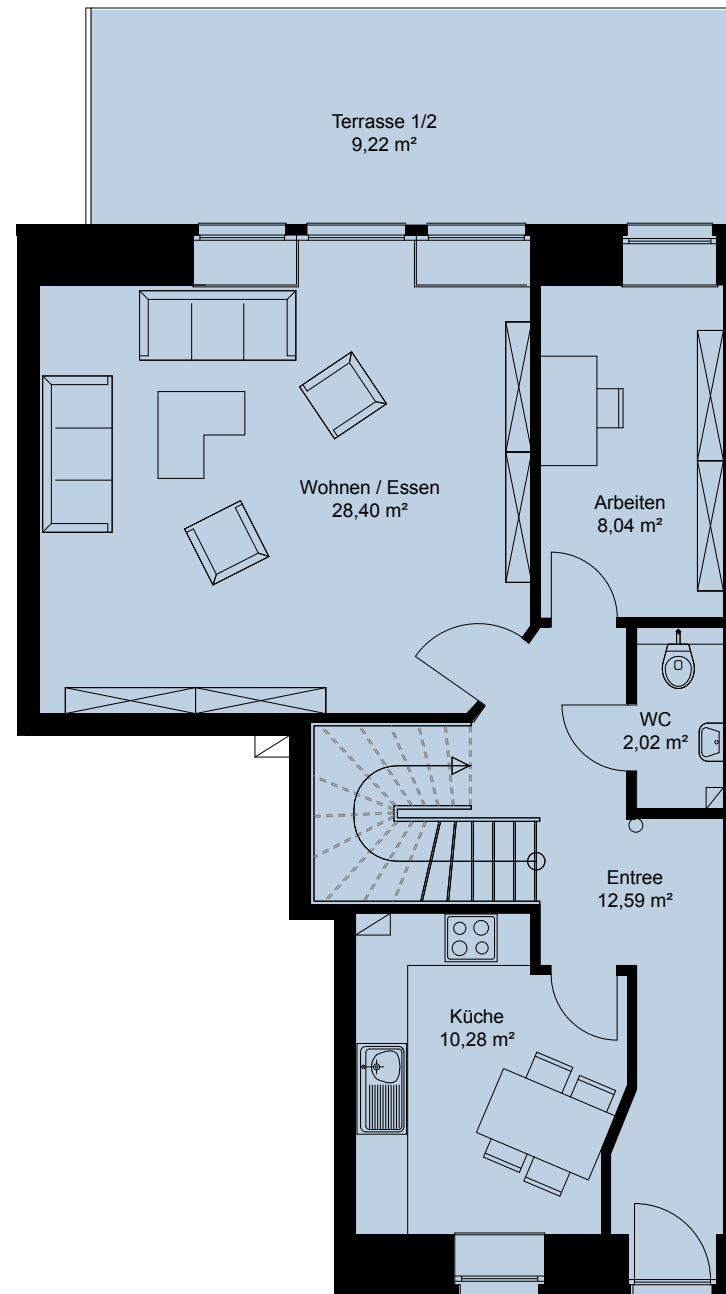
**Gesamt** ca. 127,48 m<sup>2</sup>

# Scheune II - Wohnung 4



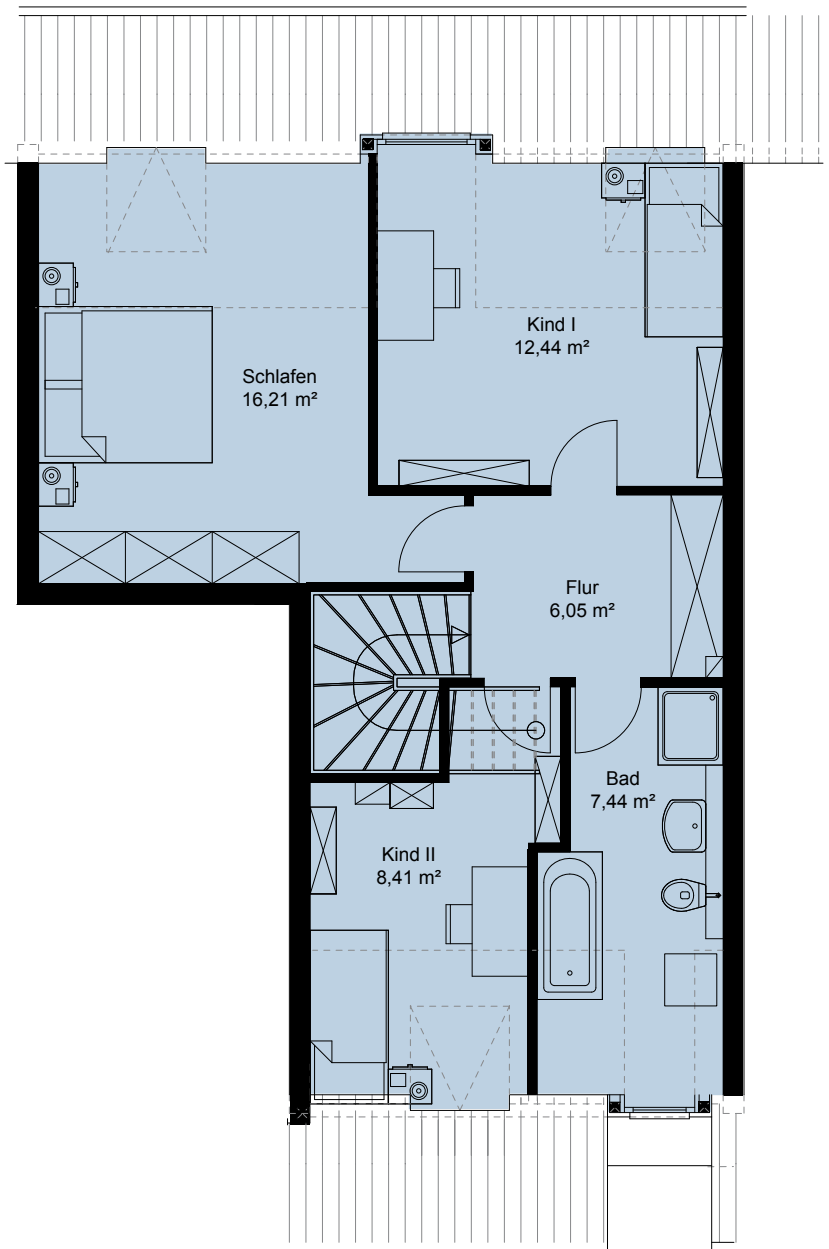
## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	28,40 m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,04 m <sup>2</sup>
Küche	10,28 m <sup>2</sup>
WC	2,02 m <sup>2</sup>
Entree	12,59 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,22 m <sup>2</sup>



WE 4  
121,10 m<sup>2</sup>



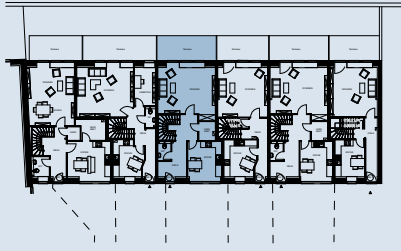


**Obergeschoss**

Schlafen	16,21 m <sup>2</sup>
Kind I	12,44 m <sup>2</sup>
Kind II	8,41 m <sup>2</sup>
Bad	7,44 m <sup>2</sup>
Flur	6,05 m <sup>2</sup>

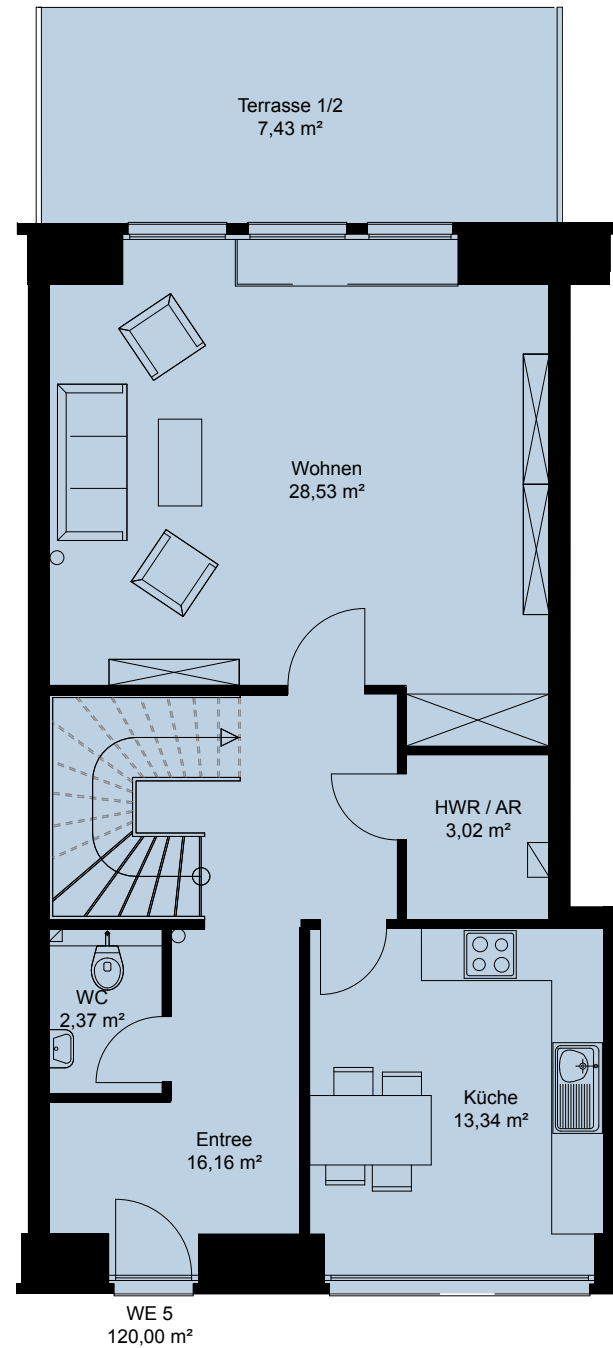
**Gesamt** ca. 121,10 m<sup>2</sup>

# Scheune II - Wohnung 5

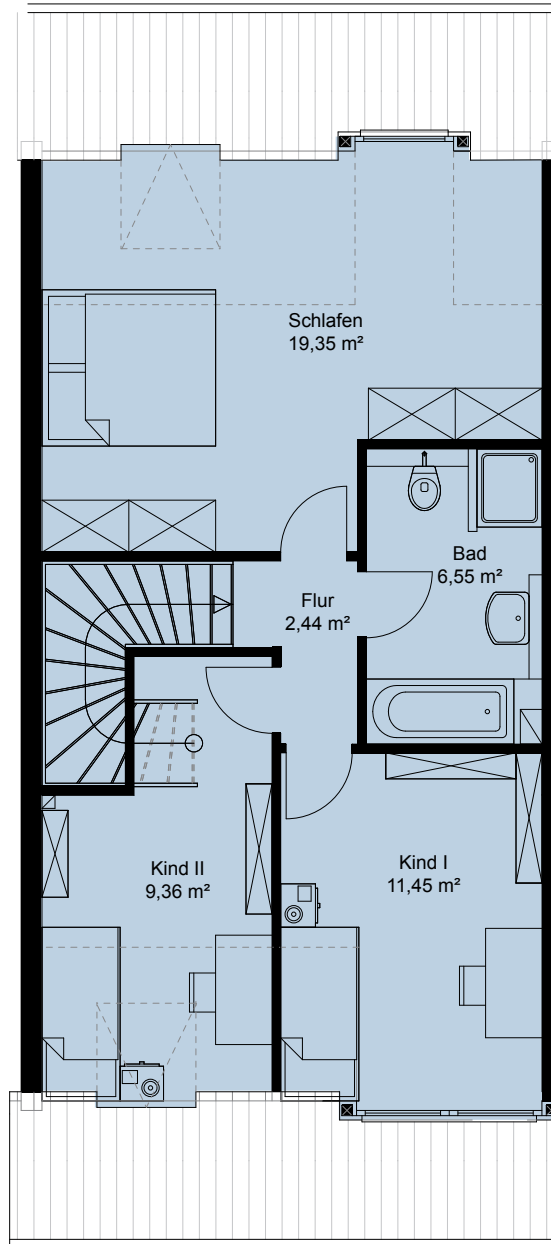


## Erdgeschoss

Wohnen	28,53 m <sup>2</sup>
Küche	13,34 m <sup>2</sup>
WC	2,37 m <sup>2</sup>
HWR/AR	3,02 m <sup>2</sup>
Entree	16,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,43 m <sup>2</sup>



WE 5  
120,00 m<sup>2</sup>



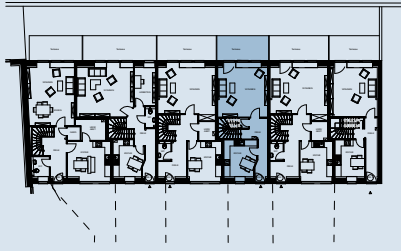
**Obergeschoss**

Schlafen	19,35 m <sup>2</sup>
Kind I	11,45 m <sup>2</sup>
Kind II	9,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,55 m <sup>2</sup>
Flur	2,44 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 120,00 m<sup>2</sup>

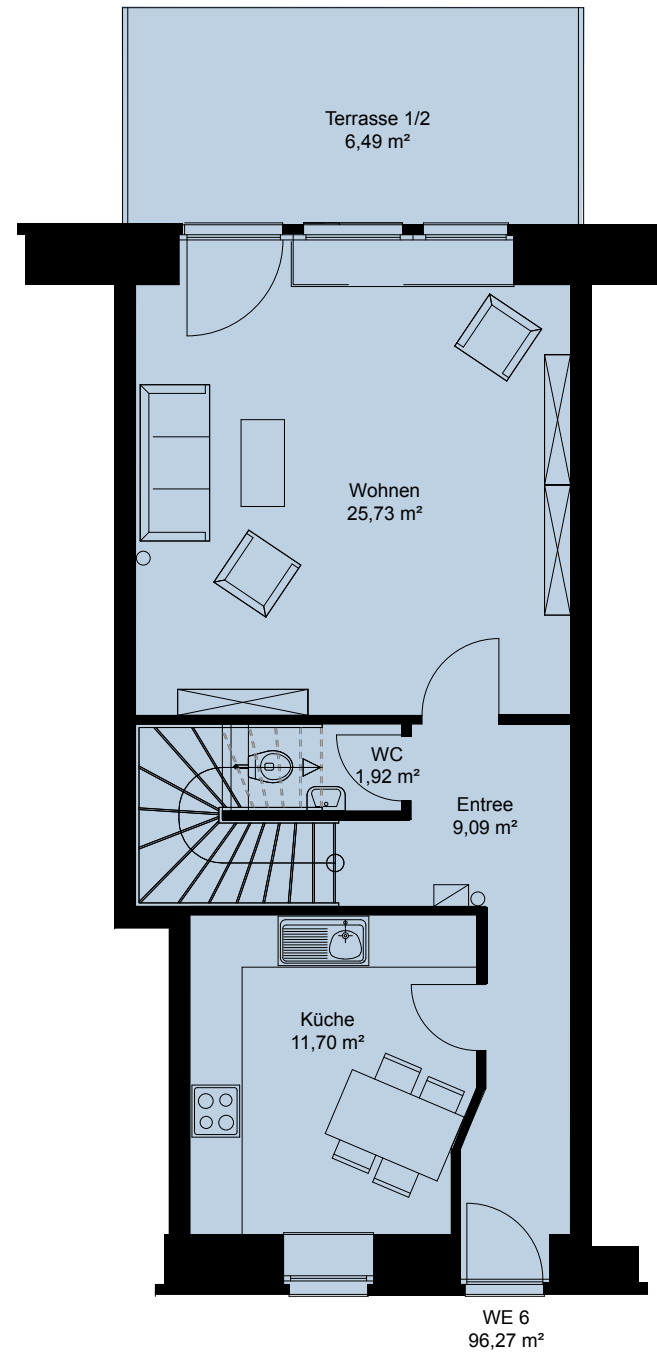


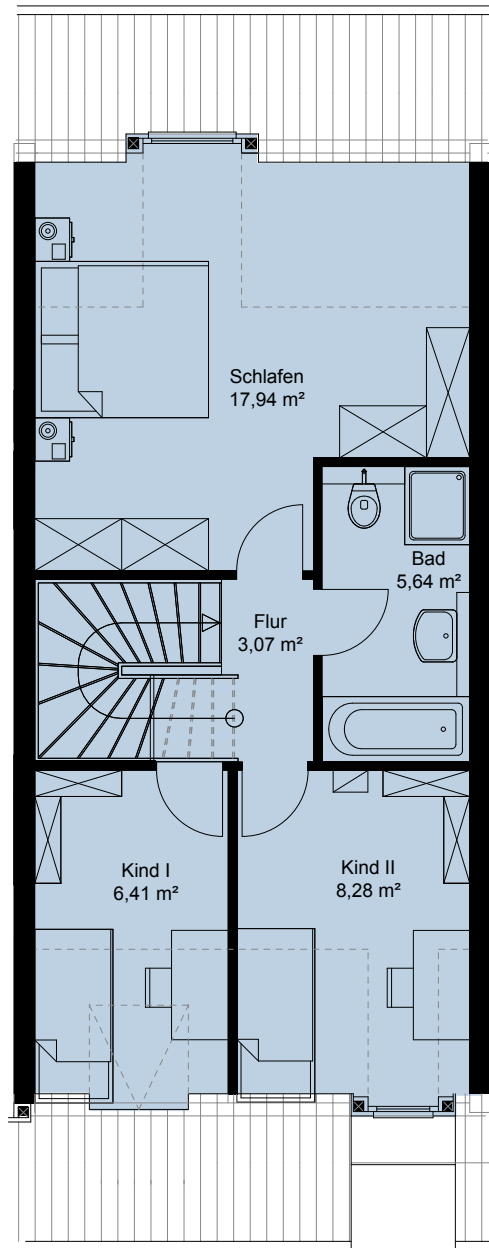
# Wscheune II - Wohnung 6



## Erdgeschoss

Wohnen	25,73 m <sup>2</sup>
Küche	11,70 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Entree	9,09 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,49 m <sup>2</sup>



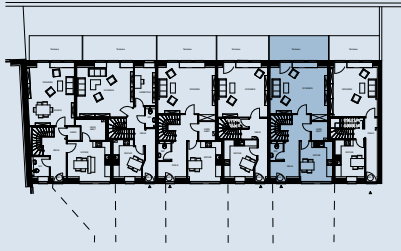


**Obergeschoss**

Schlafen	17,94 m <sup>2</sup>
Kind I	6,41 m <sup>2</sup>
Kind II	8,28 m <sup>2</sup>
Bad	5,64 m <sup>2</sup>
Flur	3,07 m <sup>2</sup>

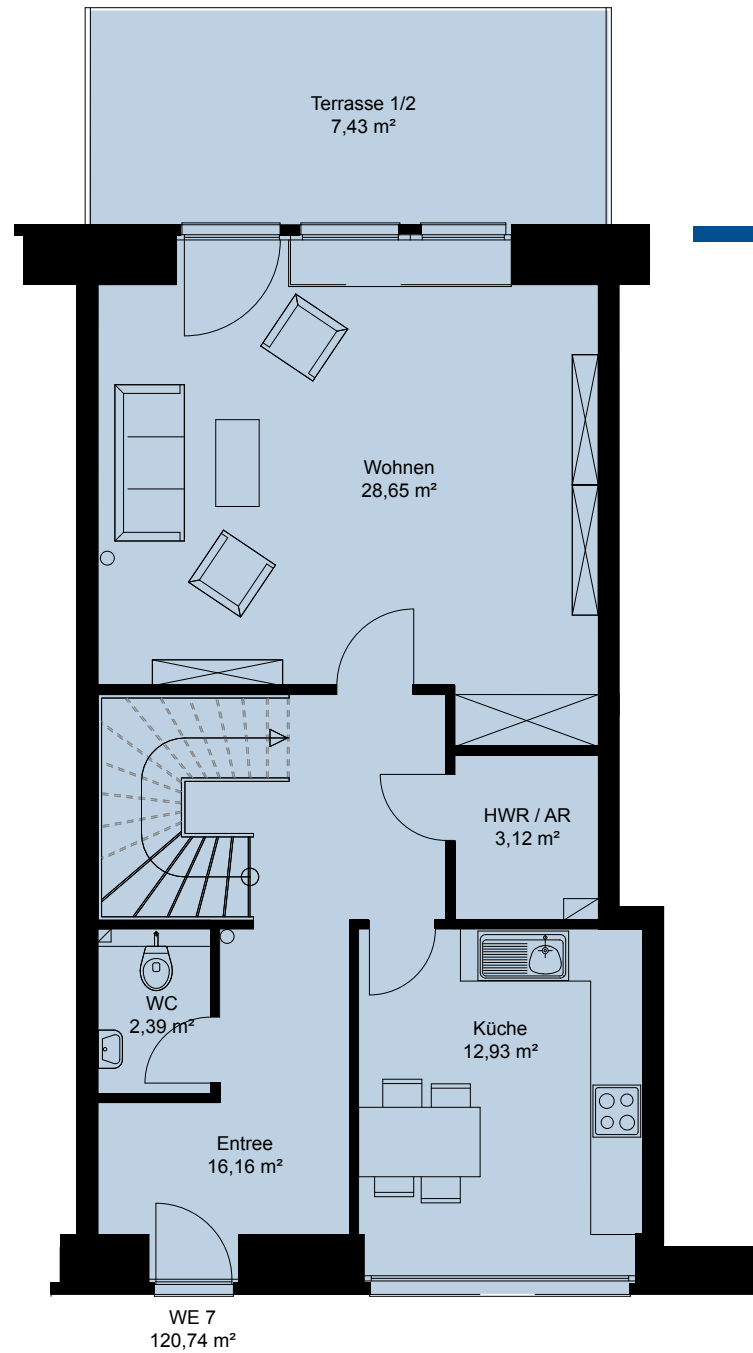
**Gesamt** ca. 96,27 m<sup>2</sup>

# Scheune II - Wohnung 7

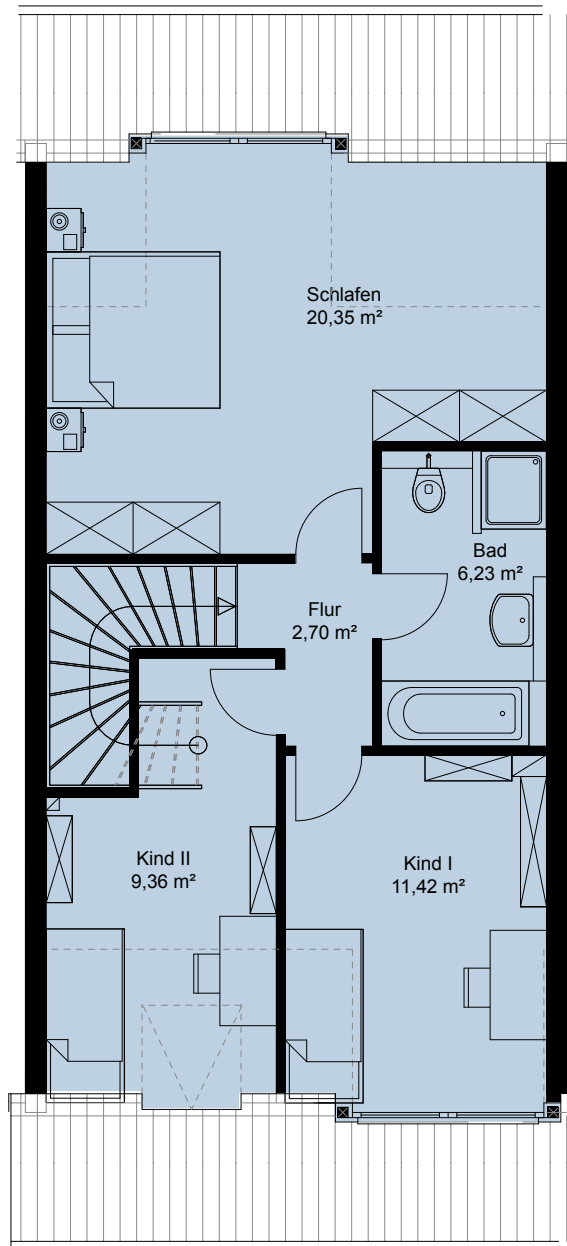


## Erdgeschoss

Wohnen	28,65 m <sup>2</sup>
Küche	12,93 m <sup>2</sup>
WC	2,39 m <sup>2</sup>
HWR/AR	3,12 m <sup>2</sup>
Entree	16,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,43 m <sup>2</sup>





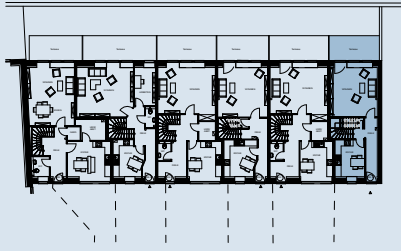


**Obergeschoss**

Schlafen	20,35 m <sup>2</sup>
Kind I	11,42 m <sup>2</sup>
Kind II	9,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,23 m <sup>2</sup>
Flur	2,70 m <sup>2</sup>

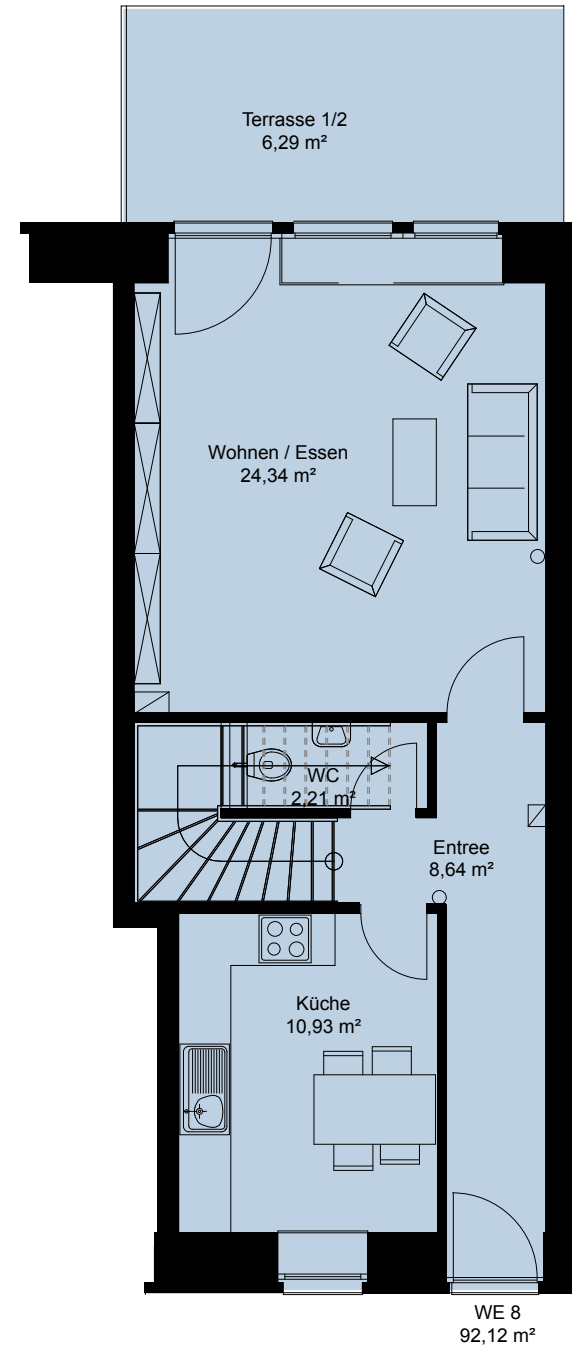
**Gesamt** ca. 120,74 m<sup>2</sup>

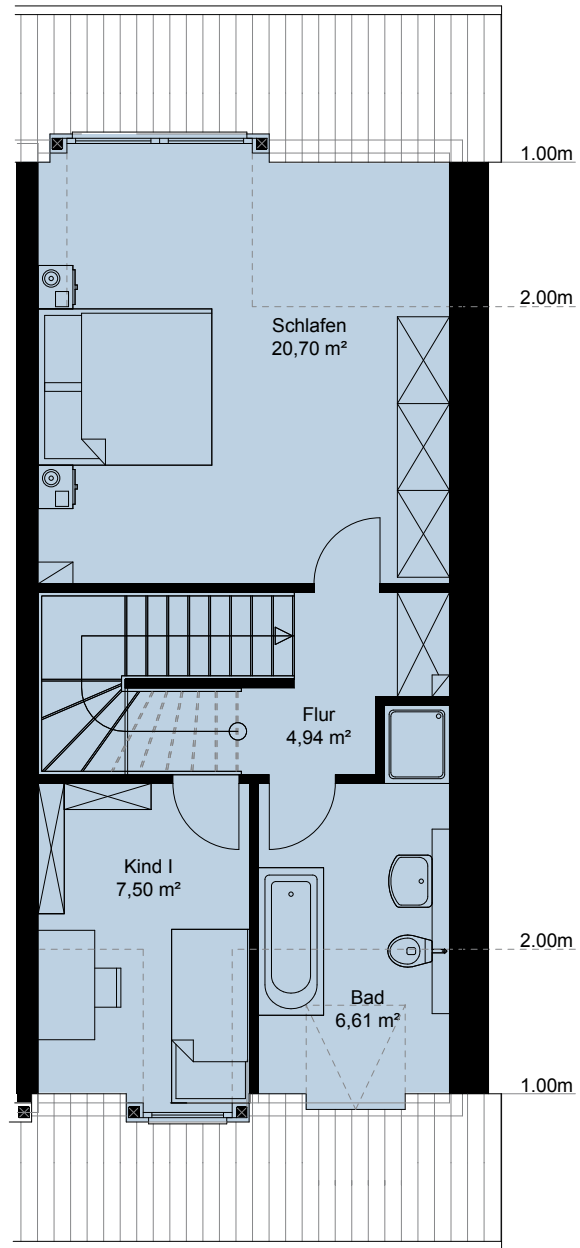
# Wscheune II - Wohnung 8



## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	24,34 m <sup>2</sup>
Küche	10,93 m <sup>2</sup>
WC	2,21 m <sup>2</sup>
Entree	8,64 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,29 m <sup>2</sup>





**Obergeschoss**

Schlafen	20,70 m <sup>2</sup>
Kind	7,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,61 m <sup>2</sup>
Flur	4,94 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 92,16 m<sup>2</sup>

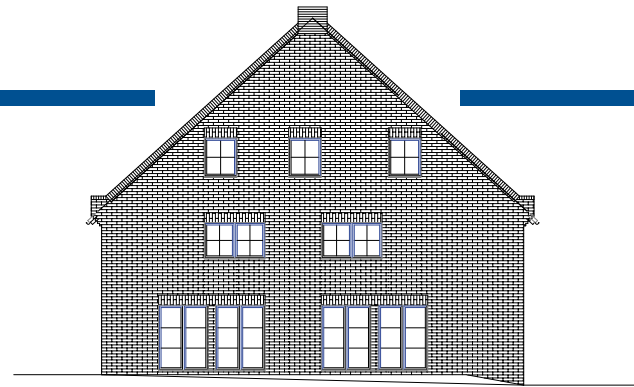


# Grundrisse Scheune I

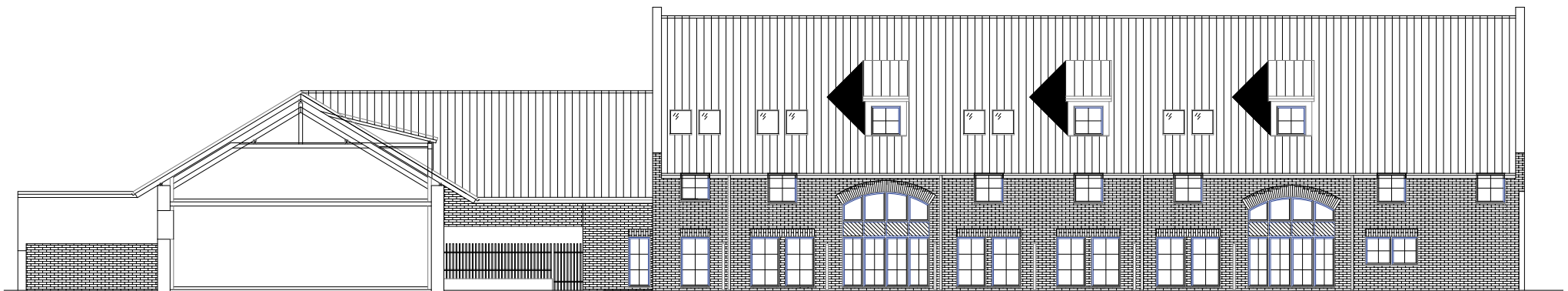
Whg. 9	Erdgeschoss	49,03 m <sup>2</sup>	Whg. 12	Erdgeschoss	50,76 m <sup>2</sup>	Whg. 15	Erdgeschoss	57,13 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	37,06 m <sup>2</sup>		Obergeschoss	47,07 m <sup>2</sup>		Obergeschoss	52,04 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	24,84 m <sup>2</sup>		Dachgeschoss	31,69 m <sup>2</sup>		Dachgeschoss	34,07 m <sup>2</sup>
		110,93 m <sup>2</sup>			129,52 m <sup>2</sup>			143,24 m <sup>2</sup>
Whg. 10	Erdgeschoss	50,89 m <sup>2</sup>	Whg. 13	Erdgeschoss	51,22 m <sup>2</sup>	Whg. 16	Erdgeschoss	43,42 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	43,37 m <sup>2</sup>		Obergeschoss	46,48 m <sup>2</sup>		Obergeschoss	40,07 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	29,60 m <sup>2</sup>		Dachgeschoss	33,36 m <sup>2</sup>		Dachgeschoss	31,03 m <sup>2</sup>
		123,86 m <sup>2</sup>			131,06 m <sup>2</sup>			114,52 m <sup>2</sup>
Whg. 11	Erdgeschoss	52,73 m <sup>2</sup>	Whg. 14	Erdgeschoss	50,33 m <sup>2</sup>	Whg. 17	Erdgeschoss	47,12 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	49,16 m <sup>2</sup>		Obergeschoss	46,53 m <sup>2</sup>		Obergeschoss	40,44 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	32,87 m <sup>2</sup>		Dachgeschoss	31,20 m <sup>2</sup>		Dachgeschoss	20,24 m <sup>2</sup>
		134,76 m <sup>2</sup>			128,06 m <sup>2</sup>			107,80 m <sup>2</sup>

**gesamt**

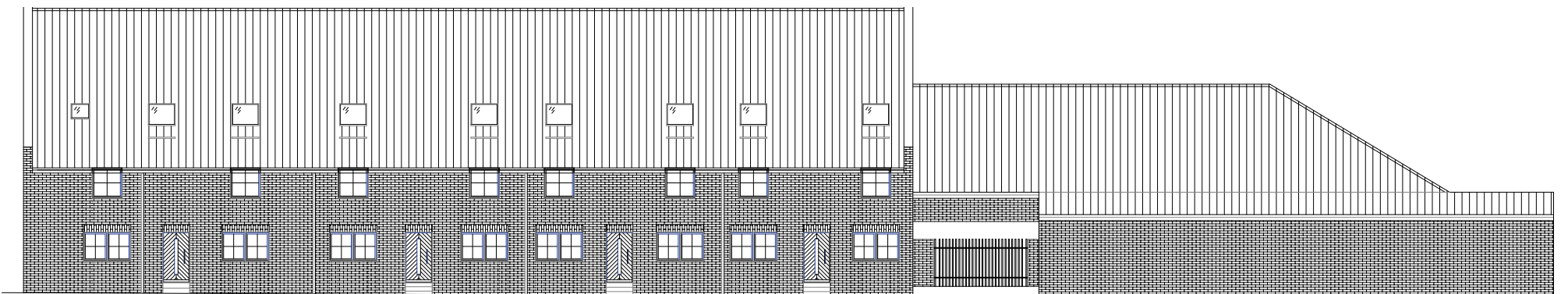
**1.123,75 m<sup>2</sup>**



Süd-Ost-Ansicht

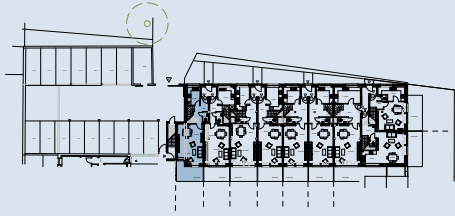


Süd-West-Ansicht



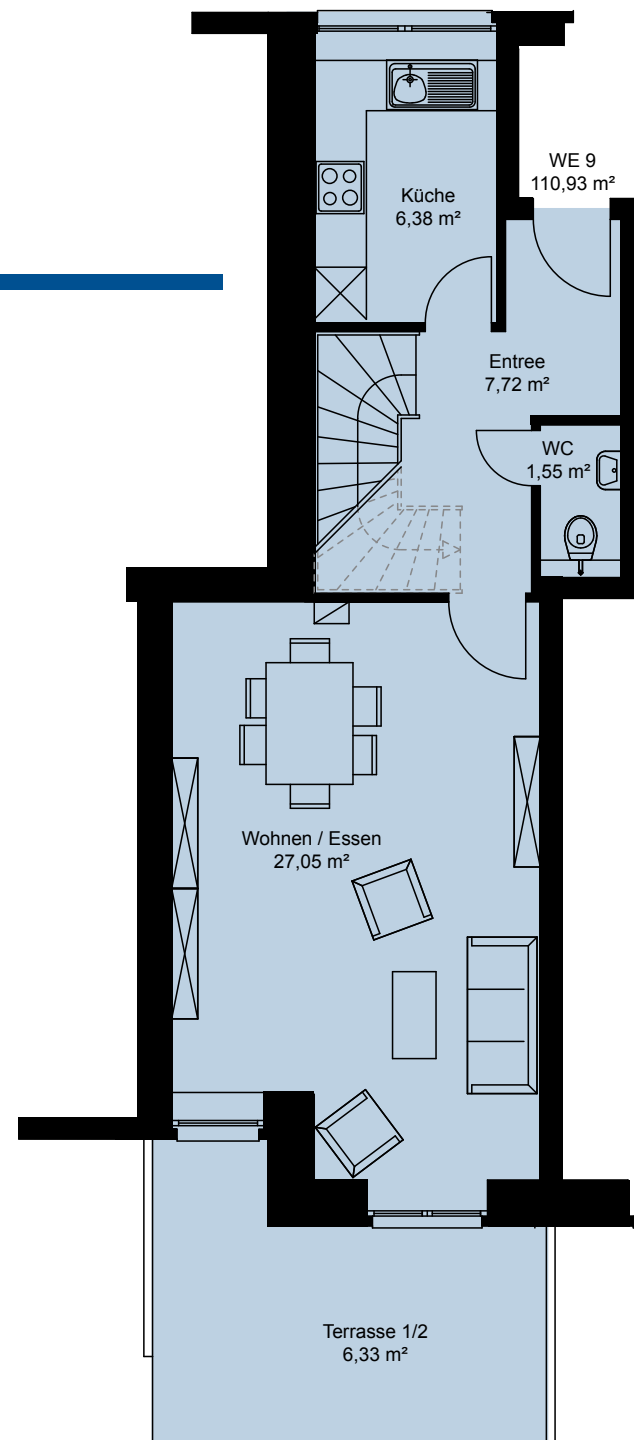
Nord-Ost-Ansicht

# Scheune I - Wohnung 9

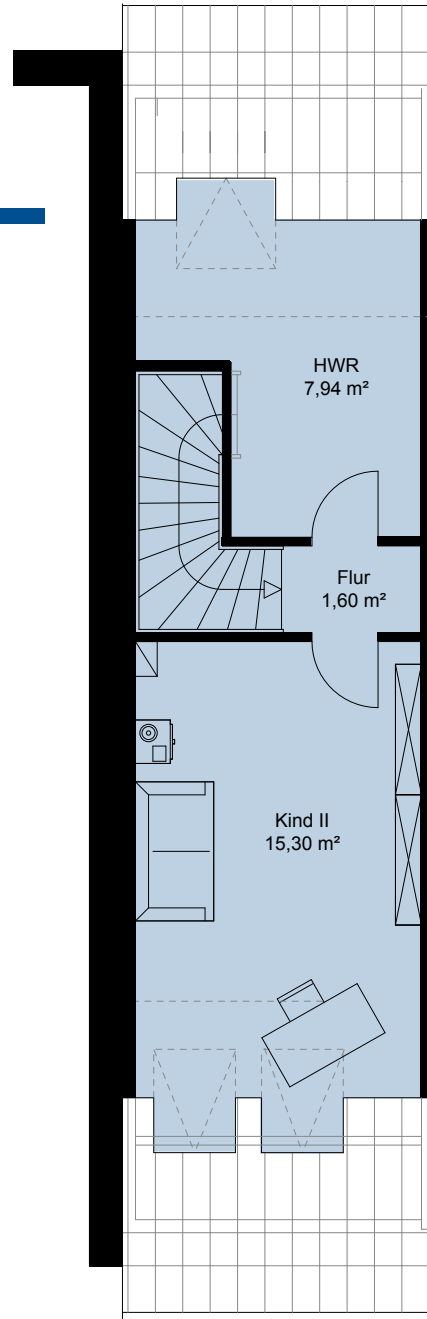
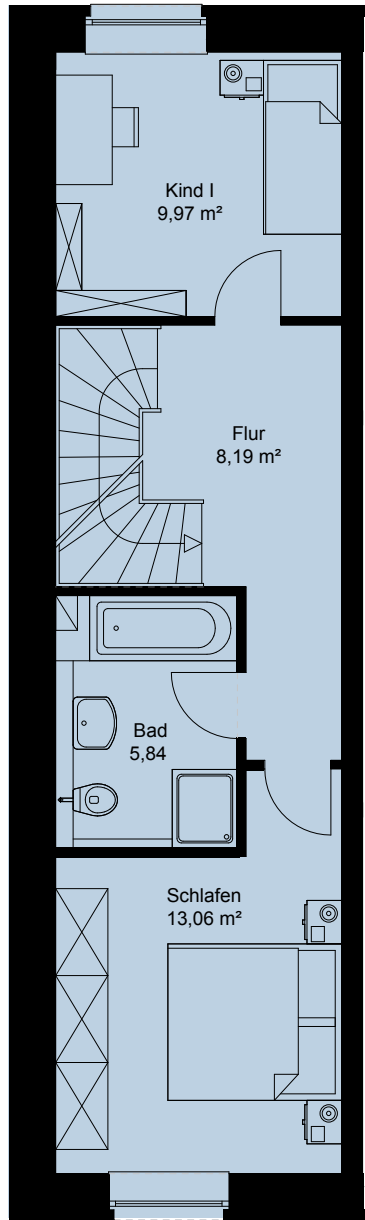


## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	27,05 m <sup>2</sup>
Küche	6,38 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Entree	7,72 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>







**Obergeschoss**

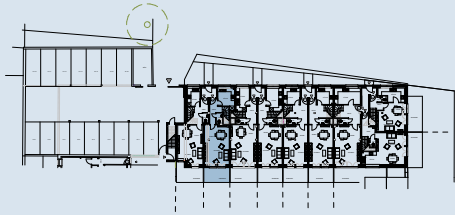
Schlafen	13,06 m <sup>2</sup>
Kind I	9,97 m <sup>2</sup>
Bad	5,84 m <sup>2</sup>
Flur	8,19 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Kind II	15,30 m <sup>2</sup>
Flur	1,60 m <sup>2</sup>
HWR	7,94 m <sup>2</sup>

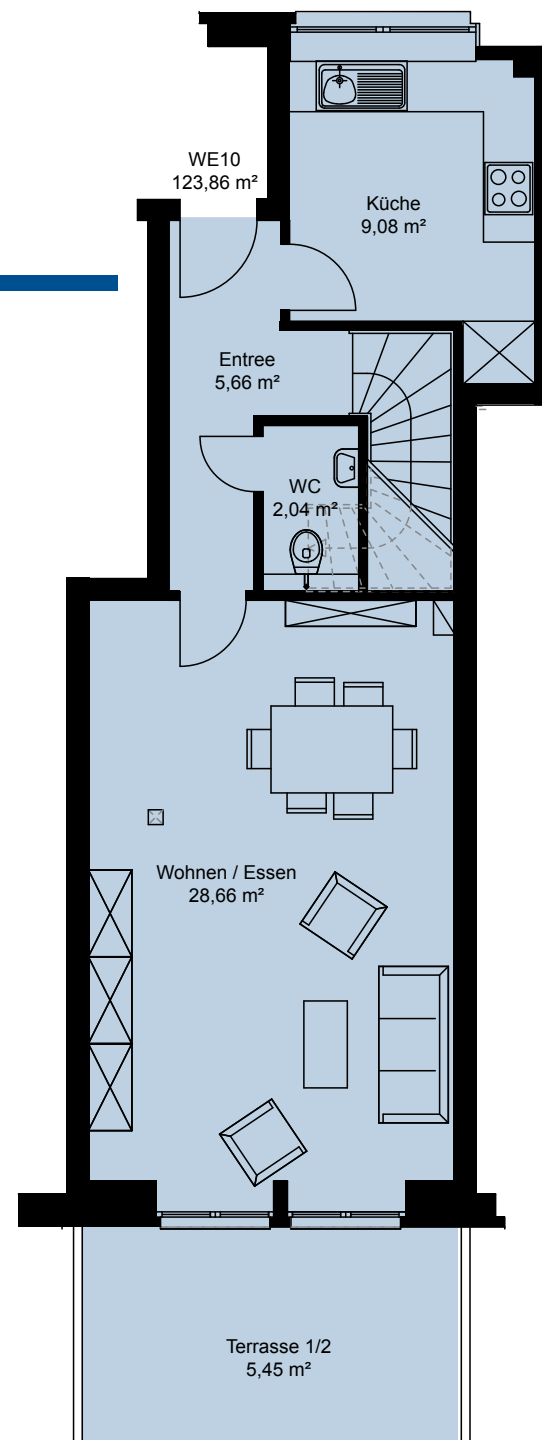
**Gesamt** ca. 110,93 m<sup>2</sup>

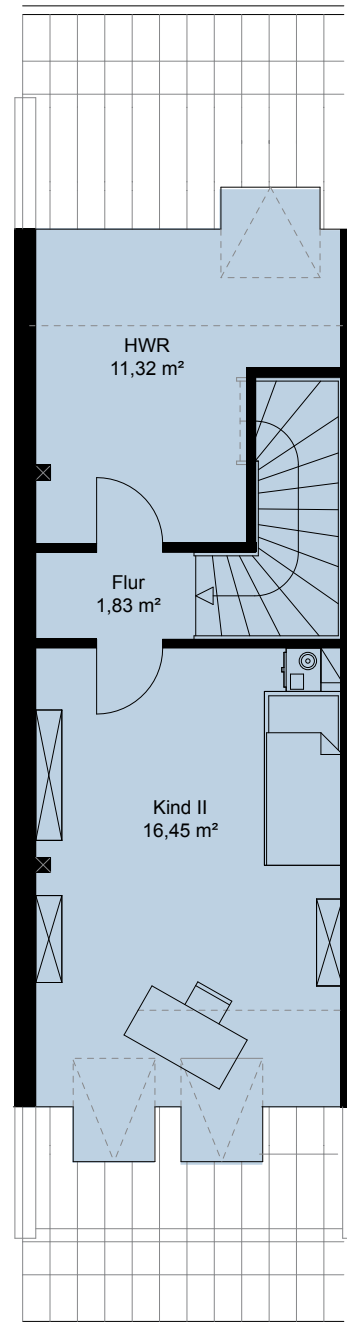
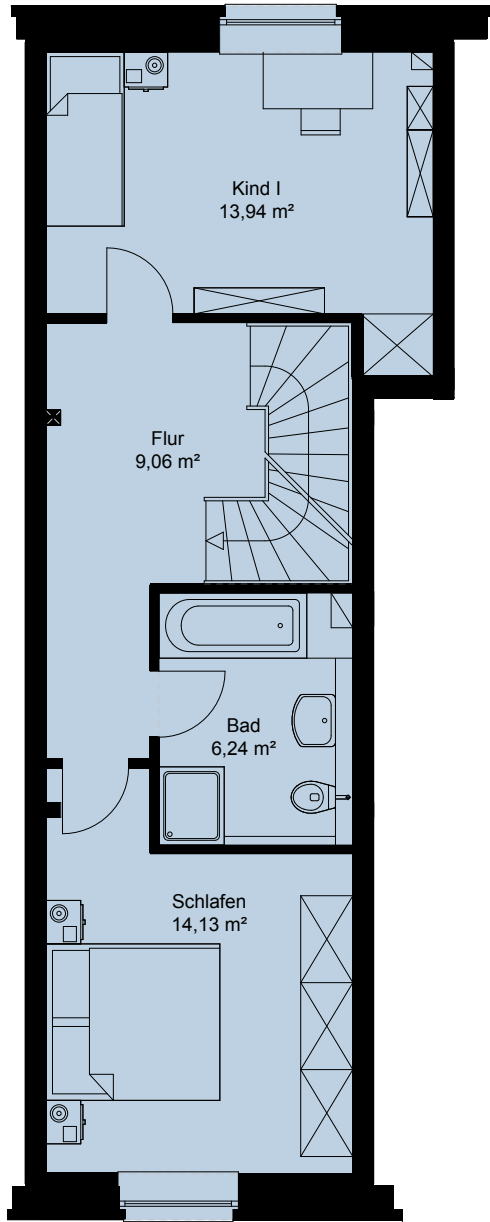
# Scheune I - Wohnung 10



## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	28,66 m <sup>2</sup>
Küche	9,08 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>
Entree	5,66 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,45 m <sup>2</sup>





**Obergeschoss**

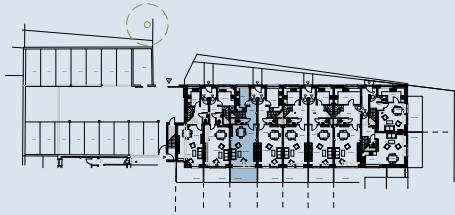
Schlafen	14,13 m <sup>2</sup>
Kind I	13,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,24 m <sup>2</sup>
Flur	9,06 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Kind II	16,45 m <sup>2</sup>
Flur	1,83 m <sup>2</sup>
HWR	11,32 m <sup>2</sup>

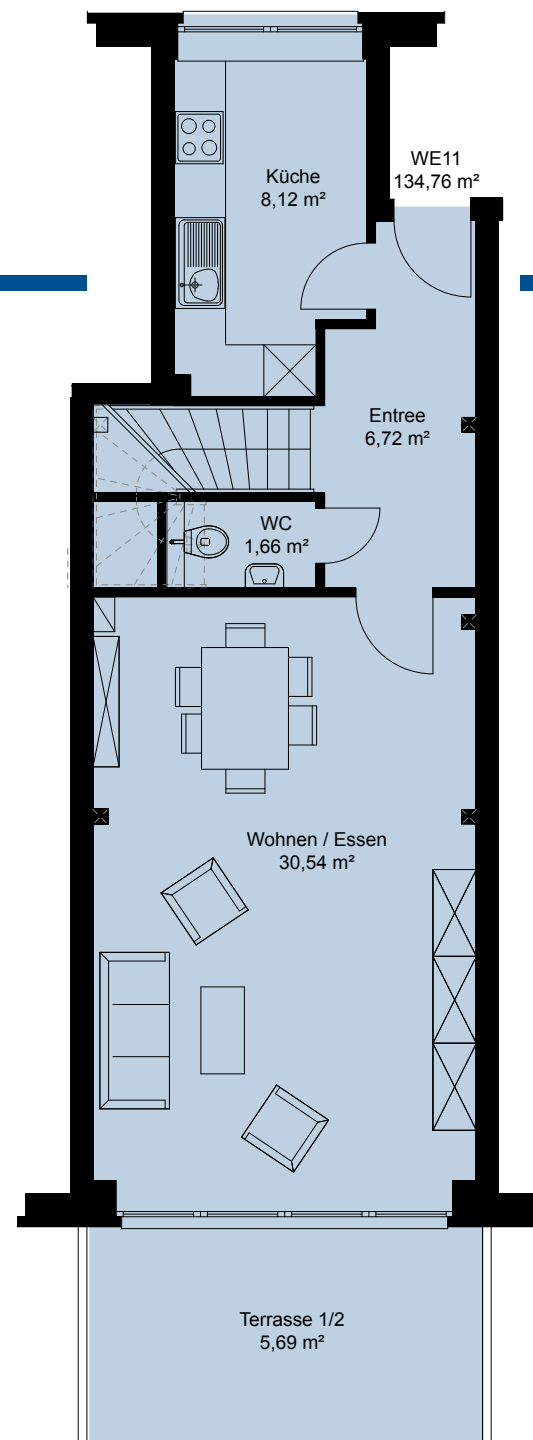
**Gesamt** ca. 123,86 m<sup>2</sup>

# Scheune I - Wohnung 11

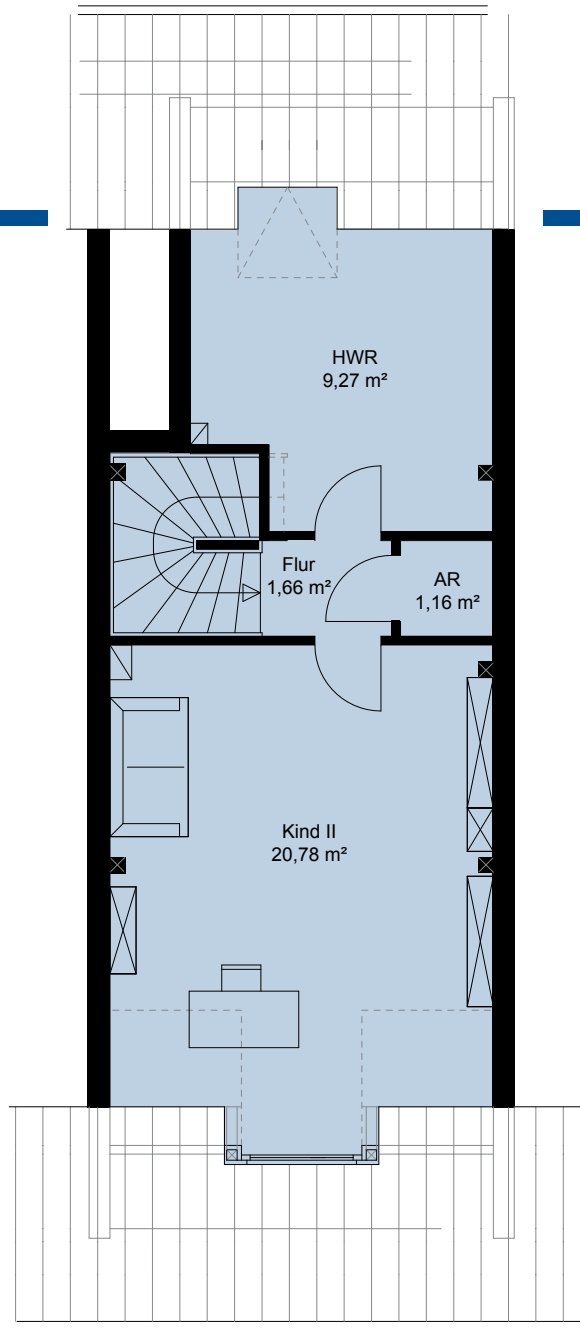
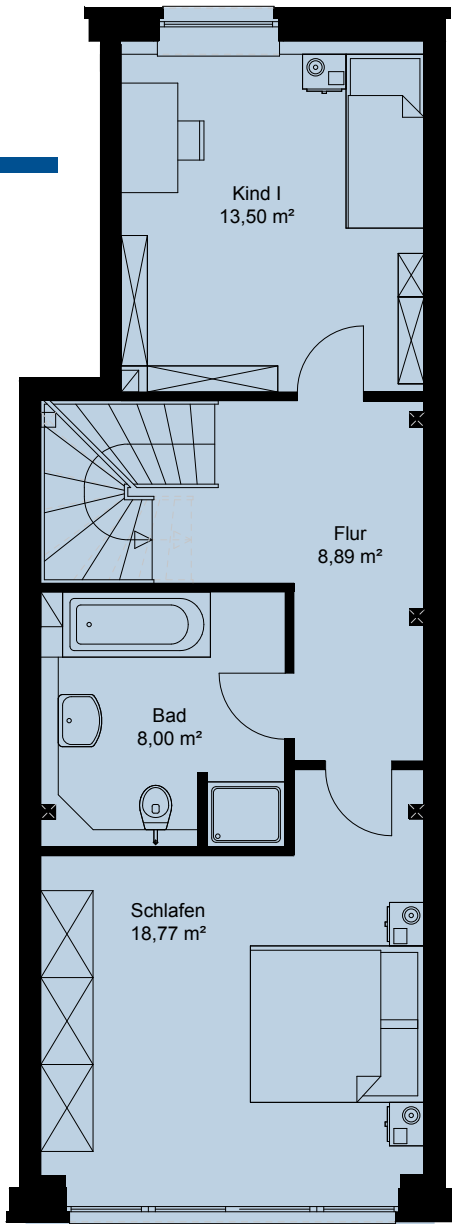


## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	30,54 m <sup>2</sup>
Küche	8,12 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Entree	6,72 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,69 m <sup>2</sup>







**Obergeschoss**

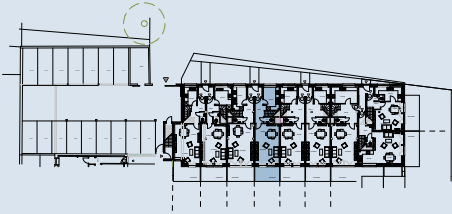
Schlafen	18,77 m <sup>2</sup>
Kind I	13,50 m <sup>2</sup>
Bad	8,00 m <sup>2</sup>
Flur	8,89 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Kind II	20,78 m <sup>2</sup>
Flur	1,66 m <sup>2</sup>
HWR	9,27 m <sup>2</sup>
AR	1,16 m <sup>2</sup>

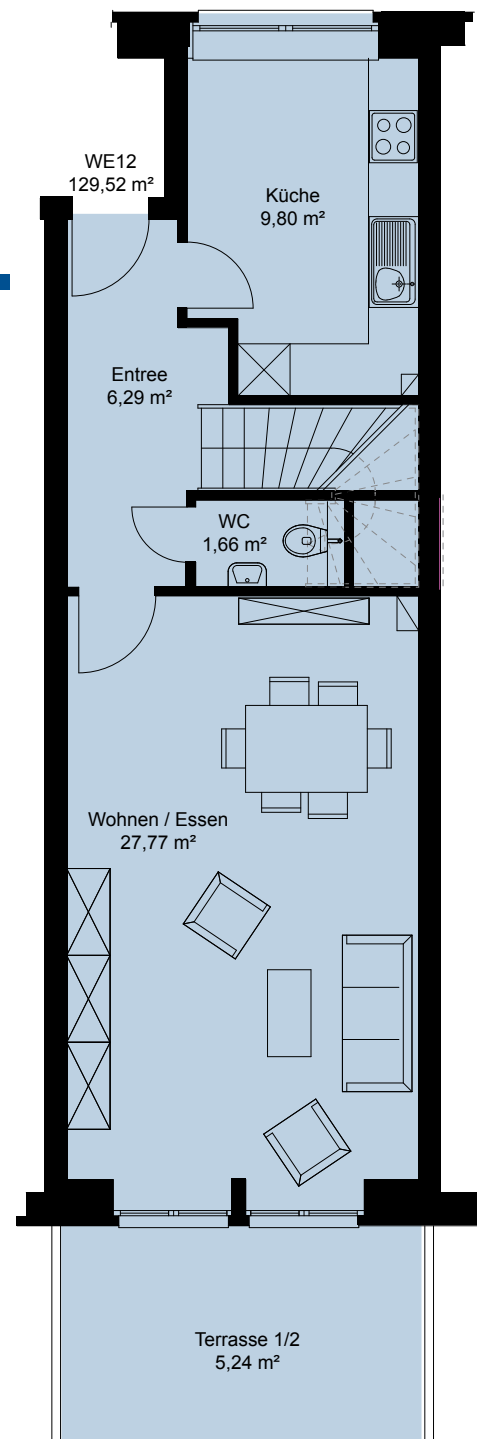
**Gesamt** ca. 134,76 m<sup>2</sup>

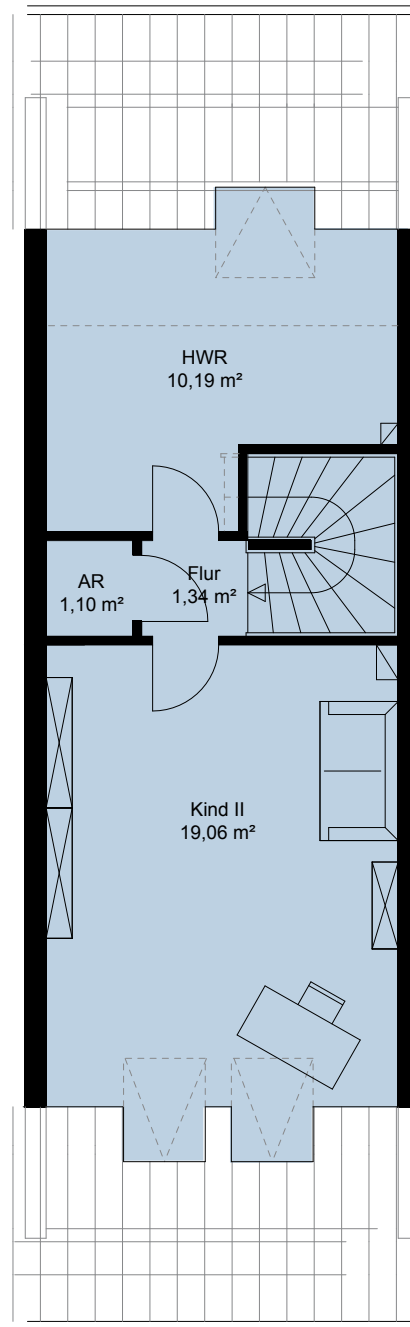
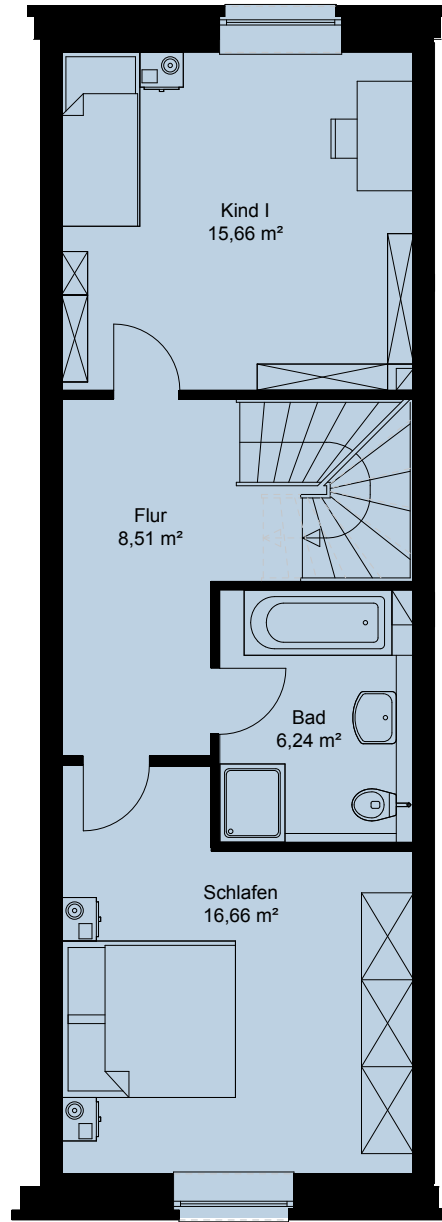
# Scheune I - Wohnung 12



## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	27,77 m <sup>2</sup>
Küche	9,80 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Entree	6,29 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,24 m <sup>2</sup>





**Obergeschoss**

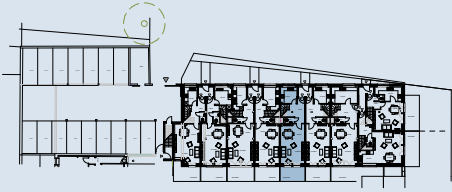
Schlafen	16,66 m <sup>2</sup>
Kind I	15,66 m <sup>2</sup>
Bad	6,24 m <sup>2</sup>
Flur	8,51 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Kind II	19,06 m <sup>2</sup>
Flur	1,34 m <sup>2</sup>
HWR	10,19 m <sup>2</sup>
AR	1,10 m <sup>2</sup>

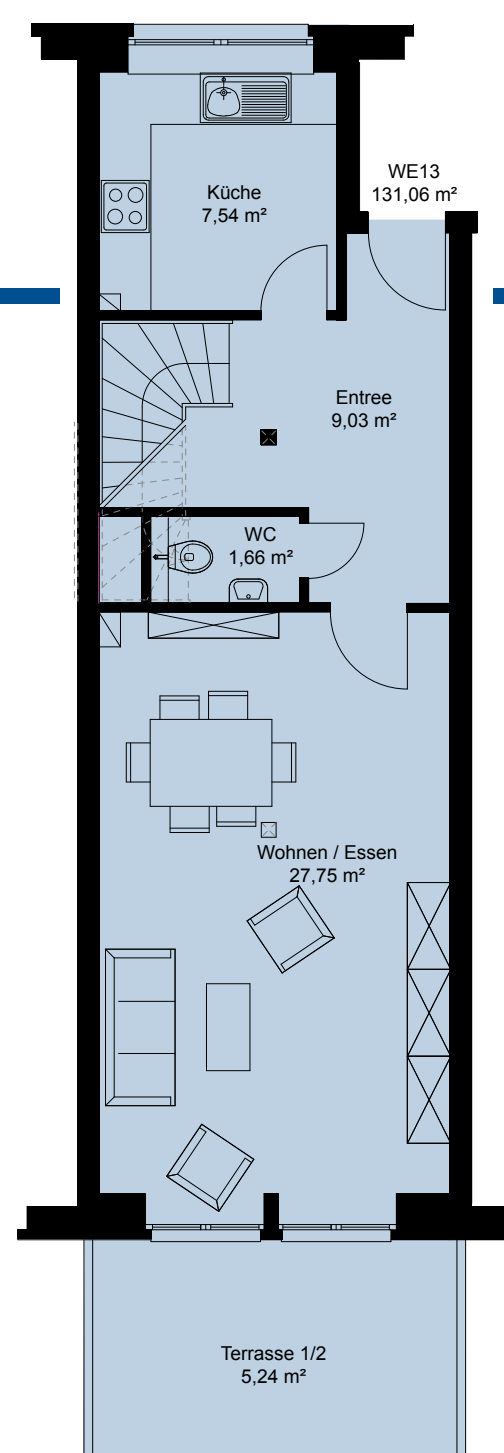
**Gesamt** ca. 129,52 m<sup>2</sup>

# Scheune I - Wohnung 13

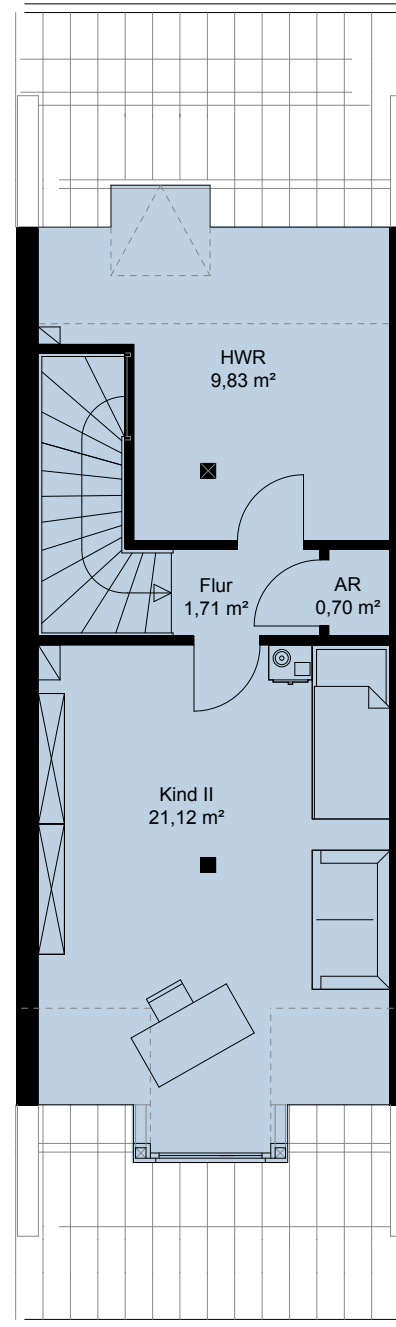
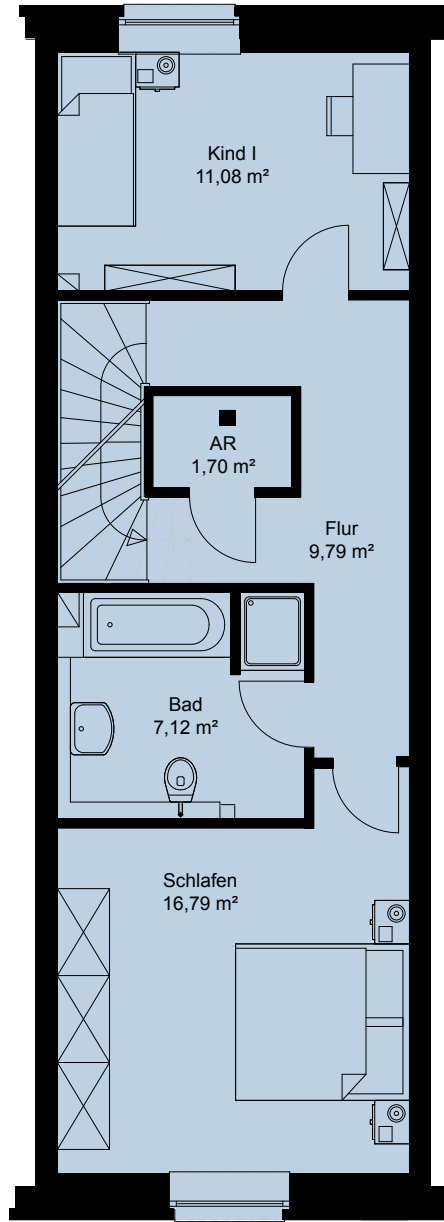


## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	27,75 m <sup>2</sup>
Küche	7,54 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Entree	9,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,24 m <sup>2</sup>







**Obergeschoss**

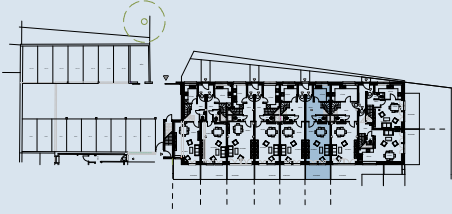
Schlafen	16,79 m <sup>2</sup>
Kind I	11,08 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Flur	9,79 m <sup>2</sup>
AR	1,70 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Kind II	21,12 m <sup>2</sup>
Flur	1,71 m <sup>2</sup>
HWR	9,83 m <sup>2</sup>
AR	0,70 m <sup>2</sup>

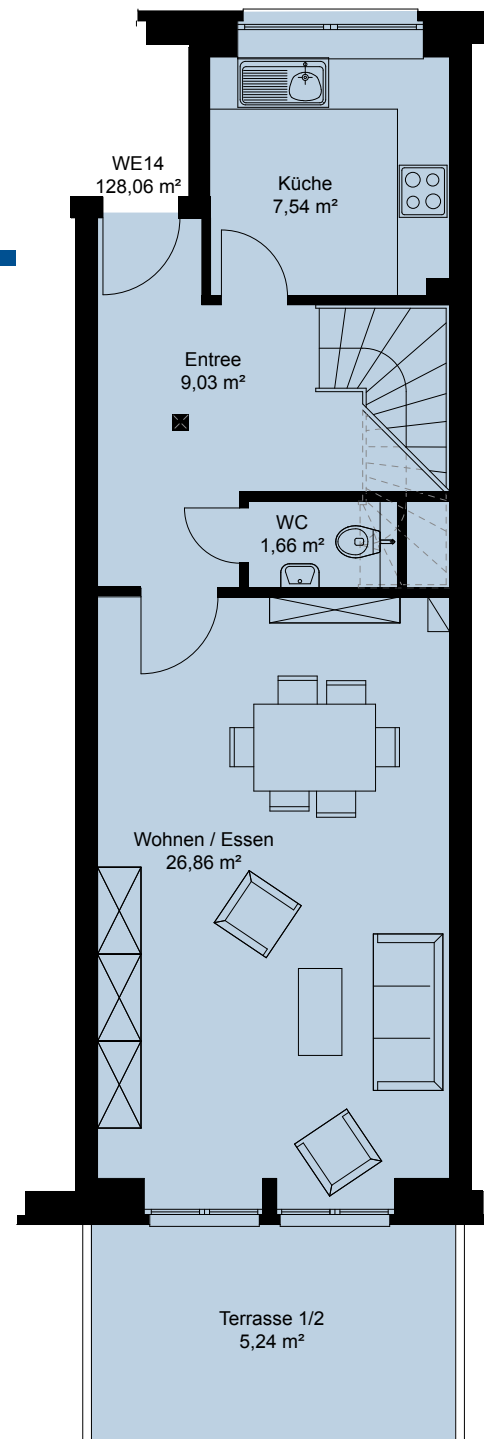
**Gesamt** ca. 131,06 m<sup>2</sup>

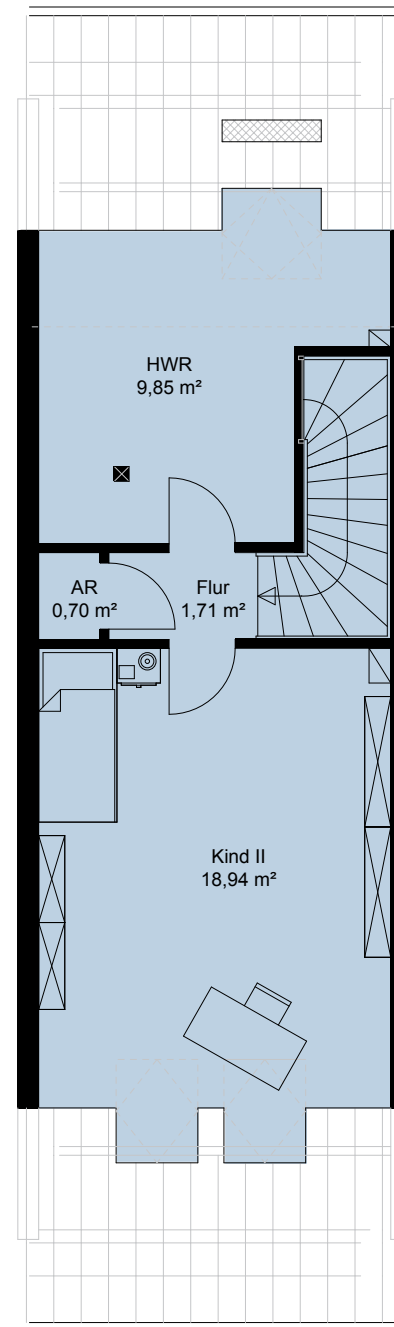
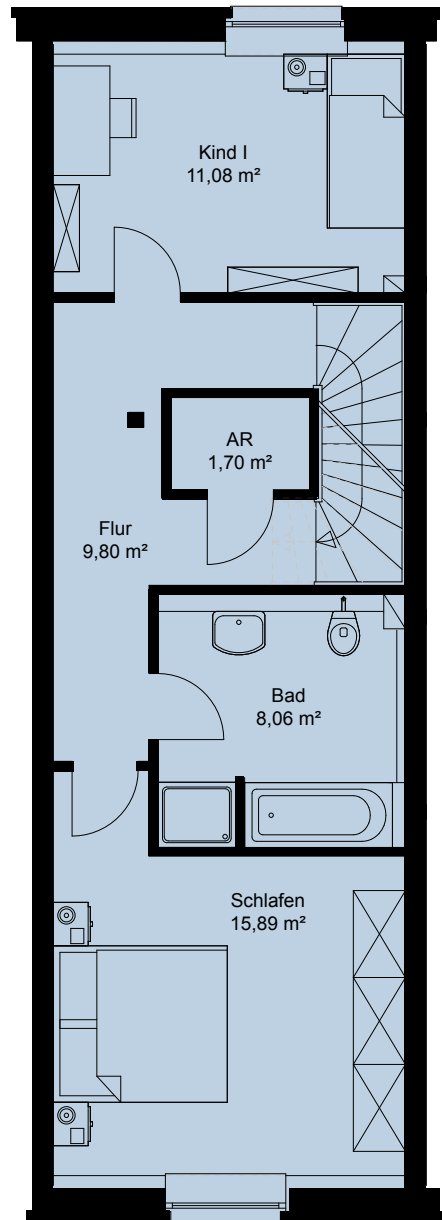
# Scheune I - Wohnung 14



## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	26,86 m <sup>2</sup>
Küche	7,54 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Entree	9,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,24 m <sup>2</sup>





**Obergeschoss**

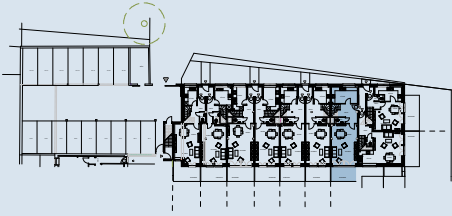
Schlafen	15,89 m <sup>2</sup>
Kind I	11,08 m <sup>2</sup>
Bad	8,06 m <sup>2</sup>
Flur	9,80 m <sup>2</sup>
AR	1,70 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Kind II	18,94 m <sup>2</sup>
Flur	1,71 m <sup>2</sup>
HWR	9,85 m <sup>2</sup>
AR	0,70 m <sup>2</sup>

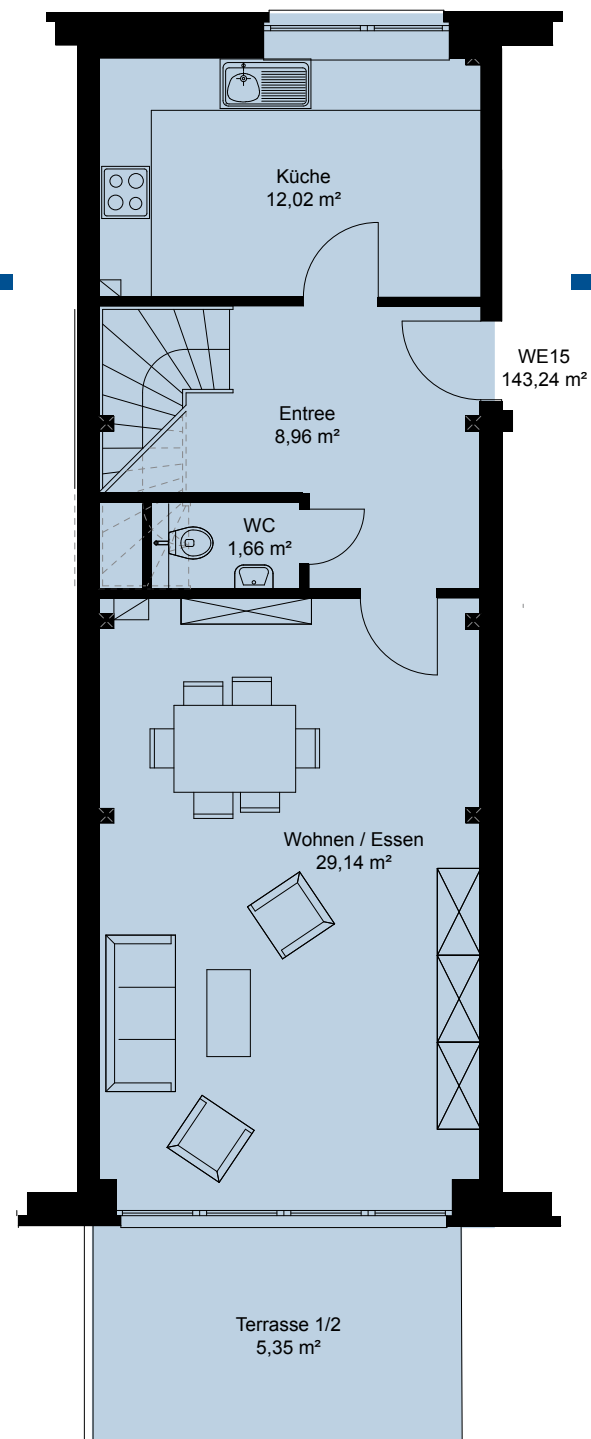
**Gesamt** ca. 128,06 m<sup>2</sup>

# Scheune I - Wohnung 15

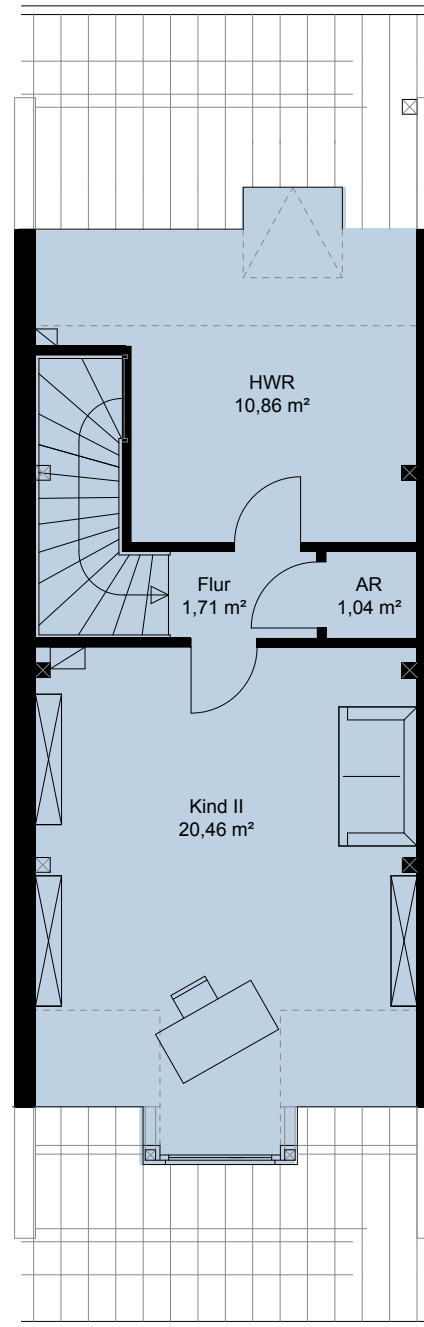
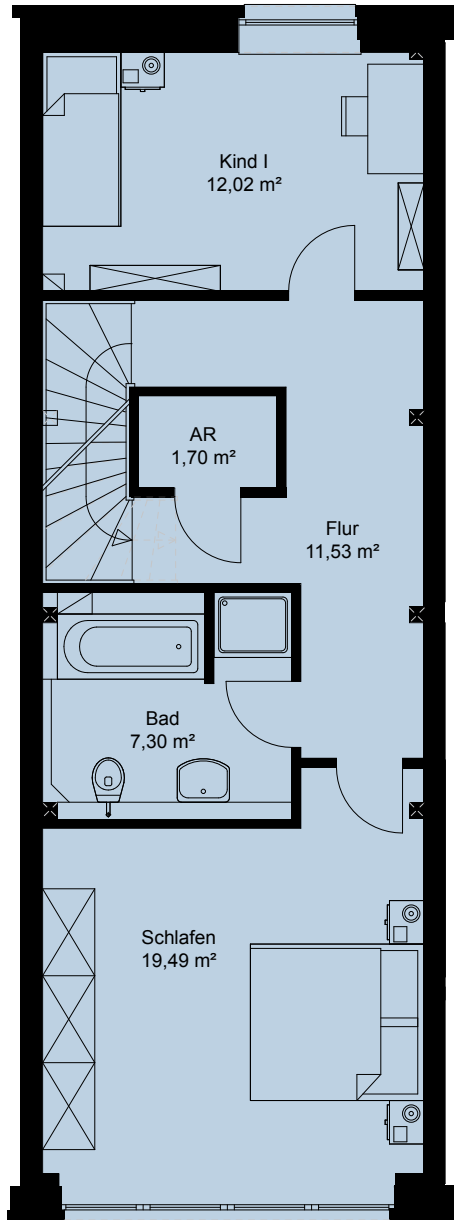


## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	29,14 m <sup>2</sup>
Küche	12,02 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Entree	8,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,35 m <sup>2</sup>

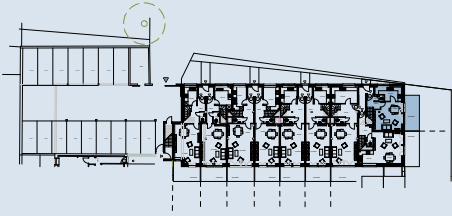






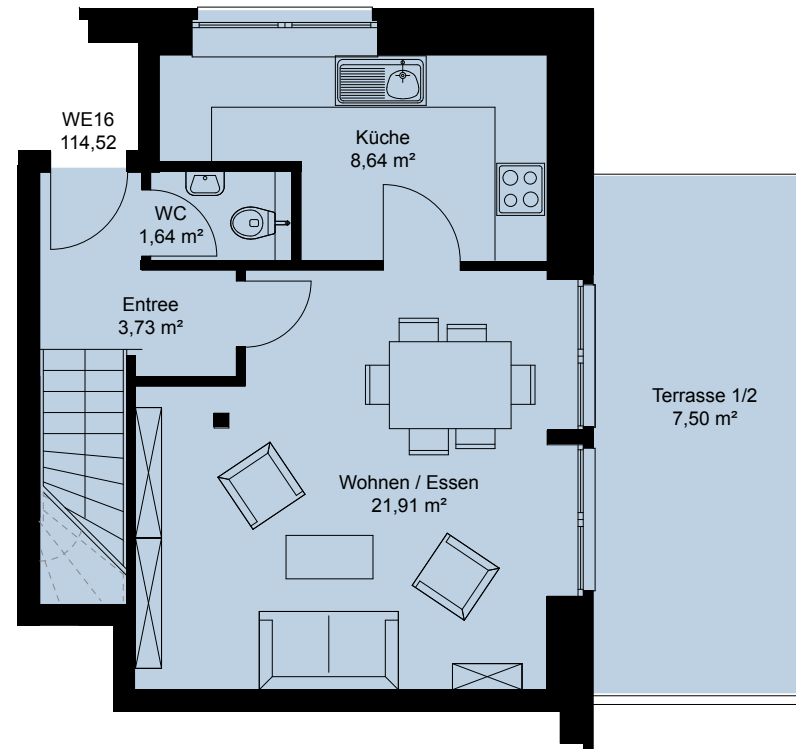
<b>Obergeschoss</b>	
Schlafen	19,49 m <sup>2</sup>
Kind I	12,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,30 m <sup>2</sup>
Flur	11,53 m <sup>2</sup>
AR	1,70 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Kind II	20,46 m <sup>2</sup>
Flur	1,71 m <sup>2</sup>
HWR	10,86 m <sup>2</sup>
AR	1,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 143,24 m<sup>2</sup></b>

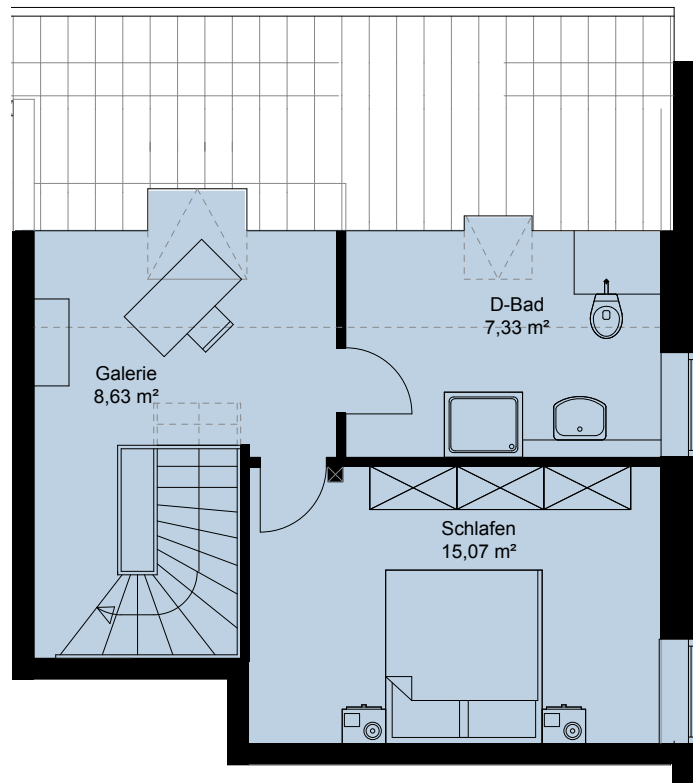
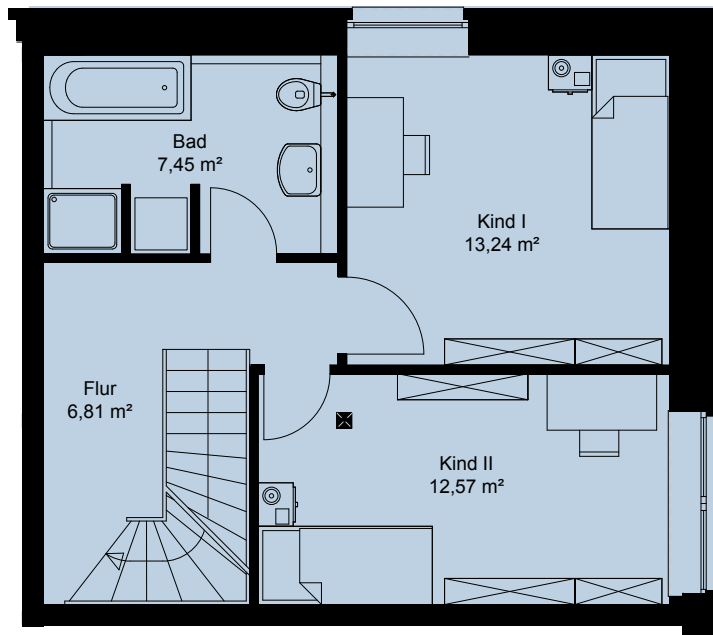
# Scheune I - Wohnung 16



## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	21,91 m <sup>2</sup>
Küche	8,64 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Entree	3,73 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,50 m <sup>2</sup>





**Obergeschoss**

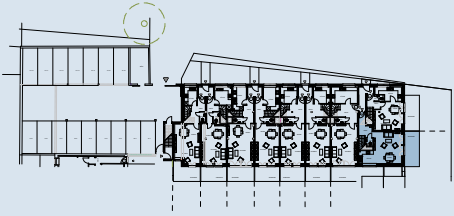
Kind I	13,24 m <sup>2</sup>
Kind II	12,57 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Flur	6,81 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
D-Bad	7,33 m <sup>2</sup>
Galerie	8,63 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 114,52 m<sup>2</sup>

# Wscheune I - Wohnung 17

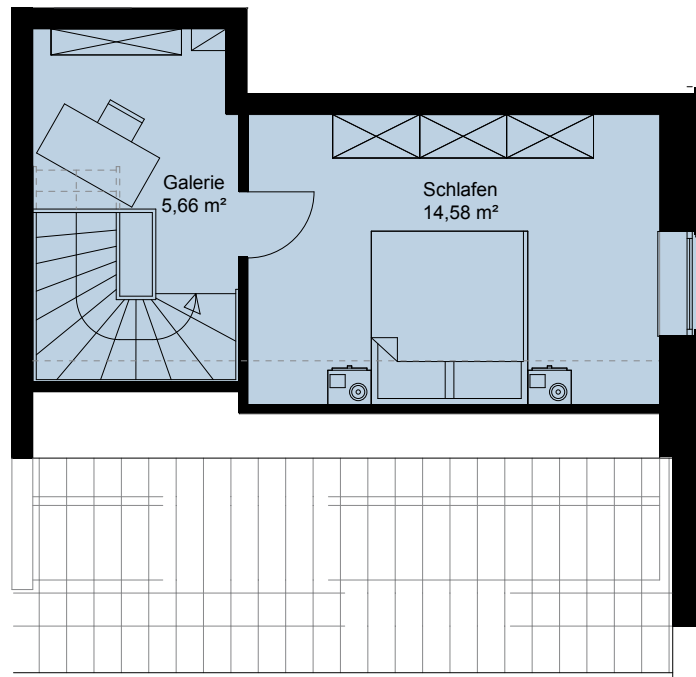
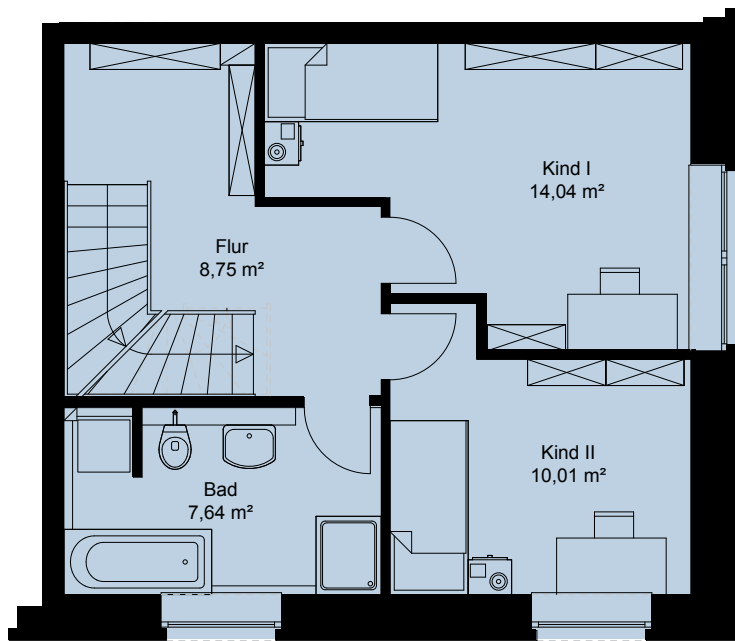


## Erdgeschoss

Wohnen/Essen	26,12 m <sup>2</sup>
Küche	5,34 m <sup>2</sup>
WC	1,57 m <sup>2</sup>
Entree	6,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,44 m <sup>2</sup>







**Obergeschoss**

<i>Kind I</i>	<i>14,04 m<sup>2</sup></i>
<i>Kind II</i>	<i>10,01 m<sup>2</sup></i>
<i>Bad</i>	<i>7,64 m<sup>2</sup></i>
<i>Flur</i>	<i>8,75 m<sup>2</sup></i>

**Dachgeschoss**

<i>Schlafen</i>	<i>14,58 m<sup>2</sup></i>
<i>Galerie</i>	<i>5,66 m<sup>2</sup></i>

**Gesamt**

*ca. 107,80 m<sup>2</sup>*

# Baubeschreibung

Hier finden Sie alle unsere Leistungen rund um die Erstellung und die Ausstattung der Bebauung im Überblick. Wichtig für Sie ist vor allem: in unserem Angebot enthalten sind auch die Erschließungskosten, die Sie anderswo meist separat zahlen müssen.

Auf Extra-Kosten, die für Sie entstehen – wenn Sie zum Beispiel spezielle Sonderwünsche in der Ausstattung verwirklicht sehen wollen – machen wir Sie sofort aufmerksam. So bleibt unser Angebot für Sie zu jeder Zeit absolut transparent.

Wir definieren den exakten Leistungsumfang und die genaue Ausstattung der beschriebenen Wohnbebauung im Detail für Sie. Die Bau- oder Leistungsbeschreibung ist dabei immer im Zusammenhang mit den für die Baumaßnahme erstellten Zeichnungen gültig.

Die zu den Prospektunterlagen gehörenden Zeichnungen und Angaben über Raumgrößen entsprechen dabei den vorläufigen Entwurfszeichnungen der Architekten. Die Ausführungspläne können sich aufgrund von behördlichen Auflagen, vor allem durch die Denkmalbehörden, noch ändern. Damit Sie die Größenverhältnisse besser einordnen können, haben wir die Räumlichkeiten in den Prospektunterlagen mit Einrichtungsgegenständen dargestellt. Diese sind jedoch nur als möglicher Einrichtungsvorschlag unsererseits zu verstehen. Sie gehören natürlich nur insoweit zum Leistungsumfang, als dass sie Bestandteil der Bau- bzw. Leistungsbeschreibung sind. Die Bauausführung kann geringfügig von der Entwurfsplanung abweichen, daher sollten Sie die Maße für Ihre Einrichtungsgegenstände unbedingt am fertigen Bauwerk nehmen.

Sollten Sie andere Fixmaße wünschen, teilen Sie diese bitte rechtzeitig dem Planungsteam beim Beratungstermin mit und lassen diese sich in jedem Fall schriftlich bestätigen.

Vorgesehene Leistungen und Ausstattungen können von uns durch andere, mindestens gleichwertige ersetzt werden. Eine abweichende Ausführung ist zum Beispiel möglich, wenn sie durch Bauauflagen seitens der Baubehörden, Gesetzesänderungen, technische Weiterentwicklungen oder vorgesehene Verbesserungen bedingt sind, und der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile oder Einbauteile mindestens gleichwertig ist bzw. keine Minderung erfährt.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der deutschen Vorschriften und DIN-Normen für den Bau von Wohngebäuden wie z. B. der neuesten Gesetze zur Energieeinsparung (EnEV vom 27.07.2007 einschließlich der DIN 4108- Wärmeschutz im Hochbau), der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und den Regeln des Baugesetzbuches, wobei die Auflagen der Denkmalspflege Vorrang haben, auch wenn es dadurch ggfs. zu Abweichungen kommt.

Grundlagen sind durch die Baubehörden zu erteilende Baugenehmigung und die Auflagen der Denkmalbehörden. Im Leistungsumfang bereits enthalten sind außerdem die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen, die Architekten- und Ingenieurkosten sowie die Hausanschlusskosten für Wasser, Strom und Abwasserkanal.

## **Der Rohbau**

### **Unter der Erde | Erdarbeiten**

Der zur Schaffung der Baugrube notwendige Erdaushub wird in der Bauphase zunächst auf dem Grundstück gelagert. Anschließend wird unbrauchbares Erdmaterial von uns entsorgt. Bei entsprechender Eignung werden die ausgekofferten Flächen mit dem Aushubmaterial verfüllt. Sollte zu wenig oder kein geeignetes Aushubmaterial verbleiben, wird die Verfüllung mit Füllkies vorgenommen. Danach wird der Boden auf dem Grundstück auf die geplante Höhe inkl. Mutterboden maschinell einplaniert (Grobplanum).

### **Unter dem Gebäude | Bodenplatte - Gebäudegründung**

Die Gebäudegründung wird in Form einer tragenden Bodenplatte oder mit Streifen- und Einzelfundamenten entsprechend den Vorgaben des Tragwerksplaners unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse in wasserundurchlässigem Beton erstellt. Ein Fundament der entsprechend den geltenden VDE-Vorschriften wird eingebaut.

Die Wände im Erd-, Ober- bzw. Dachgeschoss  
Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk, welches gereinigt und neu verfugt wird, um den Hofcharakter der Anlage zu erhalten. Teilweise werden Flächen im gleichen Stil neu verklankert. Die Wärmedämmung der Außenwände erfolgt in der Regel und wenn notwendig

und von den Denkmalbehörden genehmigt von innen, sofern es sich um erhaltenswerte Wände handelt. Anstelle nicht erhaltenswerter Wände werden neue Wände aus KS- Mauerwerk oder Poroton/ Hohllochziegeln bzw. Beton erstellt.

Die für die Statik des Gebäudes nicht notwendigen, also nicht tragenden Innenwände werden aus Gipsdielen-Wandplatten oder Ständerwänden hergestellt.

#### **Zwischen den Geschossen | Die Decken**

Um den Schallschutz zwischen den Wohngeschossen zu gewährleisten, werden alle Decken aus Stahlbeton entsprechend den Vorgaben des Tragwerksplaners hergestellt. Auch zwischen dem Ober- und dem Dachgeschoss sehen wir eine Stahlbetondecke vor.

#### **Von Außen | Die Fassade**

Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk (Feldbrandsteine) welches gereinigt und neu verfugt wird, um den Hofcharakter der Anlage zu erhalten. Teilweise werden Flächen im gleichen Stil neu verklindert.

#### **Von Außen | Die Fenster und die Haustüren**

Entsprechend den Vorgaben der Architekten (und der Denkmalbehörden) sind für die Fenster Holzprofile mit Sprossenteilung in Holzfarbe vorgesehen. Die Verglasung besteht aus einer dämmenden Zweischeiben-Isolier-Verglasung mit U- Wert von 1,1 (mit Prüfzeugnis).

Die Griffoliven der Fenster haben das gleiche Design wie die Drücker- Garnituren der Innentüren.

Selbstverständlich haben die zu öffnenden Erdgeschossfenster abschließbare Griffoliven.

Um sicher vor Blicken anderer zu sein, werden die Verglasungen der Fenster in Bad und WC auf Wunsch kostenneutral in sicht schützendem Ornamentglas erstellt.

Evtl. notwendig werdende Brüstungsgeländer erstellen wir aus feuerverzinkten Metallrohren.

Bei den Haustüranlagen, setzen wir gleich zweifach auf Sicherheit: Zum einen wird die äußere der Zweischeiben-Isolier-Verglasung zusätzlich als Verbund-Sicherheitsglas ausgeführt. Und zum anderen erhält die Haustür ein Einsteckschloss mit Profilylinder, Dreipunktverriegelung und Wechselgarnitur.

Briefkästen werden nach Wahl des Architekten neben den Haustüren bzw. im Eingangsbereich angebracht.

#### **Von Außen / Von Innen | Die Fensterbänke**

Alle Fenster mit Brüstung erhalten eine Innenfensterbank aus elegantem Granit wie z. B. „Nero Impala“, „Coco light“ oder einem gleichwertigen Design. Fensterbänke im Bad und WC werden gefliest. Bei den Außenfensterbänken sehen wir Rollschichten aus Feldbrandziegel entsprechend der Fassade vor.

#### **Das Dach | Der Dachstuhl vom Zimmermann**

Den Dachstuhl erstellen wir aus DIN-gerechten Nadelhölzern entsprechend den Vorgaben des Tragwerksplaners. Sämtliches Holzwerk wird mit einem zugelassenen

Imprägnierungsmittel gegen Fäulnis und Insektenbefall nach DIN-Vorschrift behandelt. Sollten sich aus dem Architektenentwurf Dachüberstände ergeben, werden diese unter- oder oberseitig mit Nut- und Federschalung aus Fichte/Tanne verkleidet und holzfarben gestrichen. Das gleiche gilt für die Stirn- und Seitenflächen der Dachgauben.

Erhaltenswerte Dachgebinde und Stahlstützen müssen durch Auflage der Denkmalpflege erhalten bleiben und werden in die Grundrisse integriert.

#### **Das Dach/ Die Leistungen des Dachdeckers**

Zur Ausführung kommen dunkelfarbene Dachziegel auf Lattung und Konterlattung mit dampfdiffusionsoffener Folie. Dachrinnen und Fallrohre werden in Zink entsprechend dem Architektenentwurf in rund ausgeführt. Es werden Dachflächenfenster der Fa. Velux mit Kunststoff- Oberfläche eingebaut.

#### **Auf der Bodenplatte bzw. den Geschossdecken | Der Estrich**

Wir sehen grundsätzlich schwimmenden Zementestrich vor. Im Erd-, Ober- bzw. Dachgeschoss erfolgt der Aufbau mit Trittschalldämmung, um einen angenehmen Schallschutz zwischen den Wohngeschossen zu gewährleisten.

#### **Auf den Innenwänden | Der Innenputz**

Die Mauerwandflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind mit Gipsputz glatt geputzt bzw. die Stoßfugen der Gips- und Ständerwände gespachtelt. Im Dachgeschoss wird die Deckenuntersicht (Sparren- und Kehlbalenlage) mit Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, verklei-

# ▬ Baubeschreibung

det. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung gemäß EnEV (aktueller Stand) eingebaut. Raumseitig ist gegen Wasserdampfdiffusion, bzw. Tauwasserbildung eine dicht schließende Dampfsperre eingebaut.

## **Auf dem Innenputz | Die Malerarbeiten**

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden gespachtelt und mit Binderfarbe deckend weiß gestrichen. In den Bädern erhalten nicht geflieste Wandflächen sowie Decken einen fungiziden Anstrich.

Die Wand- und Deckenflächen der Hausflure werden ebenfalls mit Binderfarbe deckend weiß gestrichen.

## **Zwischen den Geschossen | Die Innentreppe**

Die Unterkonstruktion der Treppenstufen vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss wird als präzise Stahlkonstruktion erstellt. Die Stufen werden als Holzstufen in Buche massiv Parkett nach Mustervorlage, ca. 40 mm stark hergestellt. Von uns sind zur Treppe passende Handläufe bzw. Geländer vorgesehen. Die Stahlunterkonstruktion der Treppe wird weiß lackiert.

Der Treppenlauf im Erdgeschoss der Wohnung 16 wird aus Beton mit Fliesenbelag und Holzhandlauf hergestellt.

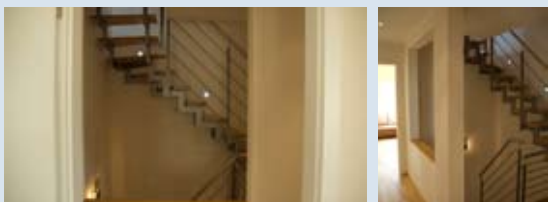


Bild: Treppenhaus eines Referenzobjektes / Zweiholmtreppe (mit Sonderwünschen)

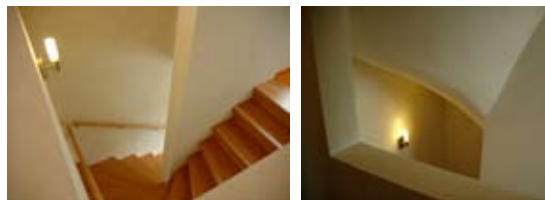


Bild: Treppenhaus eines Referenzobjektes / Stahlbeton mit Holzstufen (Sonderwunsch)

## **In den Wänden | Die Innentüren bzw. Schreinerleistungen**

Alle Innentüren werden ca. 2,11 m hoch erstellt.

Beim Obermaterial der Türen stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Wahl: wie zum Beispiel Echtholz-furnierte Innentüren bzw. alternativ laminatbeschichtete Türen in „Eiche classic weiß“, „Silberesche“, „Kirschbaum“, „Weißlack“ oder „Buche“. Aber auch andere Farben, z.B. der Marken HERHOLZ, RINGO, WIRUS, ASTRA oder gleichwertig sind möglich.

Sämtliche Innentüren haben einen hochwertigen Röhrenspanplattenkern, die Türblattstärke beträgt ca. 40 mm. Zu den Türen sind passende Holzargen vorgesehen. Die Innentüren werden mit Drückergarnituren als Markenprodukte der Firma HOPPE, Serie Amsterdam oder gleichwertig.



Die Wohnungs- Eingangstüren der Einheiten 9-17 werden als glatte Türblätter mit Holzargen als dicht schließende, schallhemmende und einbruchshemmende Anlage eingebaut mit einer Sicherheitswechselgarnitur, Profilzylinder-Schloss, Spion und Bodendichtung.

## **Auf dem Estrich | Oberböden**

In allen nicht gefliesten Wohnräumen verlegen wir fußbodenheizungs- geeignetes Echtholzfer-tigparkett gemäß Mustervorlage. Als Wandanschluss kommen Hohlkehlleisten zur Ausführung.

## **Auf dem Estrich bzw. Innenputz | Fliesenarbeiten**

In der Küche, der Eingangsdiele / Entree, dem Gäste-WC und den Bädern verlegen wir Bodenfliesen. Der Materialpreis ist mit EUR 30,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. vorgesehen. Gleiches gilt für die Eingangsfure vor den Einheiten 9-17. Die Sockelleisten werden außer im Bad und Gäste-WC entsprechend dem Bodenbelag hergestellt und angebracht.

Im Bädern und Gäste-WC verlegen wir Wandfliesen türhoch, ausgenommen an Dachschrägen. Die Küche erhält über der Arbeitsplatte einen Fliesenspiegel, ca. 60 cm hoch, bis zu ca. 3 m<sup>2</sup>. Der Materialpreis für die Wandfliesen beträgt EUR 30,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.



Die Fliesen werden vom Erwerber/Bauherr selbst nach Mustervorlage, z.B. aus dem eleganten Angebot der Fa. VILLEROY & BOCH oder anderweitig ausgewählt. Minderleistungen werden nicht vergütet.

Alle Silikonfugen sind Wartungsfugen, daher sind sie von der Gewährleistung ausgenommen.

### **Strom und Licht | Elektroinstallation**

Wir sehen nur elektrische Anlagen vor, die den VDE- und EVU-Richtlinien entsprechen. Die Steckdosen und Schalterpositionen sind nach Planvorgaben vorgesehen. Hier bauen wir das Schalterprogramm der Fa. BUSCHJÄGER, Typ „Duro Reflex SI“ in rein-weiß oder das der Firma GIRA „E 55“ ein. Sonderwünsche bezüglich der Schalterprogramme können gegen entsprechende Kostenverrechnung eingeplant werden.

Anbei bildlich die Schalterprogramme von Gira:



Standard 55  
„Reinweiß Seidenmatt“



Standard 55  
„Reinweiß Seidenmatt“



E2  
„Reinweiß Seidenmatt“



E2  
„Reinweiß Seidenmatt“



E2  
„Anthrazit“

Nachstehend die Aufstellung über der Einrichtung:

**Wohnen/Essen:**

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter
- 1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose
- 1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernseher

**Küche:**

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose
- je 1 Anschluss für Herd, Spülmaschine, Wrasenzug und Kühlschrank

**Diele und Flure:**

- Videosprechanlage der Firma Siedle mit Monitor in der Erdgeschoss- Diele und
- Kamera an der Hauseingangstür bzw. am Hofeingangstor (je nach Lage der Wohnung)
- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter; 1 Steckdose

(Diele)

- 1 Klingel-Leerrohranschluss, 1 Telefonanschluss als Leerrohr;

In den Erdgeschoss- Diele 2 Halogen- Deckeneinbaustrahler

**Gäste-WC:**

- 1 Wand- bzw. Deckenauslass, 1 Steckdose
- Innenliegende WC's und Bäder erhalten elektrische Raumlüfter, die über Lichtschalter mit einem Nachlaufrelais gesteuert werden.

**Eingangstür:**

- 1 Wand- bzw. Deckenauslass im Haus-Eingangsreich mit Schalter in der Diele

**Terrasse:**

- 1 schaltbare Außensteckdose
- 1 Wandauslass von innen schaltbar

**Elternschlafzimmer:**

- 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernseher

**Kinderzimmer:**

- 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernseher

**Arbeiten:**

- 1 Deckenauslass, 1 Steckdose



# Baubeschreibung

- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennensteckdose für Rundfunk und Fernseher

## Badezimmer:

- 1 Wandauslass, 2 Doppelsteckdosen, 1 Deckenauslass
- In den innen liegenden Bädern 4 Halogen- Deckeneinbaustrahler

## Duschbad:

- 1 Deckenauslass, 2 Steckdosen

## Hauswirtschaftsraum:

- 1 Decken- bzw. Wandauslass, 3 Aufputzsteckdosen

## Eingangsfure vor den Einheiten 9-17:

- Je 2 Halogen- Deckeneinbaustrahler

## Anschluss für Fernsprechanlage:

- Leerrohr in der Diele vorgesehen

## Antennen:

- Leerrohr zur Antennensteckdose einschl. Verkabelung, je nach Wunsch und vorheriger Rücksprache mit dem Elektriker für Kabel-Anschluss oder Satellitenanlage eingerichtet

Die Zugänge zu den externen Abstellräumen, die Carports und Außenanlagen erhalten die notwendige Beleuchtung.

## Wärme | Die Heizungsinstallation

„Für Heizung und Warmwasserbereitung wird ein intel-

ligentes Gesamtkonzept verwirklicht.“

Mittels einer energiesparenden und umweltfreundlichen Wärmepumpe wird die gesamte Energie für Heizung und Warmwasser äußerst wirtschaftlich produziert. Ein Pufferspeicher sorgt für bestmögliche Effizienz und gewährleistet die optimale Funktionalität des Heizungsnetzes sowie einen hohen Komfort.

In jeder Wohneinheit befindet sich eine Kombistation, welche die Wohnung dezentral mit Raumwärme und Frischwasser versorgt.

Angeschlossen wird die Station über das zentrale Heizungsnetz (Vor- und Rücklauf) sowie an die Kaltwasserleitung. Über einen Wärmetauscher wird frisches, warmes Wasser erzeugt.

Die Versorgung der Raumheizung, sowie die Erfassung der verbrauchten Wärme und des verbrauchten Wassers erfolgt ebenfalls über die Wohnungsstation. Jeder Nutzer einer Einheit ist so jederzeit in der Lage seine Energieverbräuche selbst abzulesen.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine hochwertige Warmwasser-Fußbodenheizung Die Regelung der Heizkreise erfolgt über Raumthermostate zur separaten, raumweisen Steuerung. Die Dimensionierung wird gemäß der Wärmebedarfsberechnung ermittelt.

Gerade in Zeiten wie heute, in denen die Nebenkosten für Heizung und Wasser ständig weiter steigen, empfiehlt sich diese Ausführung der Heizungsanlage. Wir haben uns auf regenerative Energieversorgung spezialisiert

und beraten Sie gern über weitere Möglichkeiten. Jetzt und auch in Zukunft.

## Wasser und Abwasser | Die Sanitärinstallation

Wir stellen die Sanitärinstallation selbstverständlich betriebsfertig her. Die Wasserverteilung im Haus erfolgt über Kunststoff- oder Kupferrohre. Die Verrohrung wird entsprechend den Vorschriften gedämmt. Die zentrale Warmwasserbereitung versorgt die Badezimmer, Küche und Gäste-WC. Zudem ist ein Anschluss für Ihre Waschmaschine innerhalb der Wohnung vorhanden. Auf der Terrasse ist ein Zapfventil mit Steckschlüssel und Absperrung installiert. In der Küche ist der Anschluss einer Spülmaschine über ein Kombinationsventil vorgesehen.

Wir bauen alle Einrichtungsgegenstände nach Einrichtungsplan in der Grundfarbe weiß ein. Und verwenden hierbei ausschließlich deutsche Markenprodukte, z.B. Villeroy & Boch“, Serie „omnia architectura“ oder gleichwertig.

Armaturen der Fa. Grohe Serie „Talis S“ oder gleichwertig.



Bild : Armatur „Talis S“

### Im Bad

- ein wandhängendes Tiefspül-WC, Serie „omnia architectura“ mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz
- ein Waschtisch, Serie „omnia architectura“, B = 60 cm, einschl. Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelmischarmatur und eine KALDEWEI Einbauwanne aus Acryl, 170 x 75 cm, einschl. Excenterablaufgarnitur mit Farbset, verchromter Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhebelmischer mit Brauseset und Wandhalter
- eine KALDEWEI-Stahlluxus-Brausetasse, 80 x 80, 90 x 90 oder 75 x 90 cm (je nach Platzverhältnissen) flach (Höhe höchstens 15 cm), einschl. Ablaufgarnitur mit Farbset, verchromter Brausebatterie als Einhebelmischer mit Brauseset und Wandstange sowie Duschtrennung aus Klarglas
- ein Handtuchheizkörper



Bild: Bad mit „omina architectura“ tw. mit Sonderausstattung

### Im Gäste-WC

- ein wandhängendes Tiefspül-WC Serie „omnia architectura“ mit Unterputzspül-

### kasten und WC-Sitz

- ein Handwaschbecken, Serie „omnia architectura“, B = ca. 47 cm, einschl. Ablaufgarnitur und Eckventil sowie verchromtem Einhebelmischarmatur.

### Im Dusch-Bad (sofern vorhanden)

- ein wandhängendes Tiefspül-WC Serie „omnia architectura“ mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz
- ein Waschtisch, Serie „omnia architectura“, B = ca. 60 cm, einschl. Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelmischarmatur
- eine KALDEWEI-Stahlluxus-Brausetasse, 80 x 80, 90 x 90 oder 75 x 90 cm (je nach Platzverhältnissen) flach (Höhe höchstens 15 cm), einschl. Ablaufgarnitur mit Farbset, verchromter Brausebatterie als Einhebelmischer mit Brauseset und Wandstange sowie Duschtrennung aus Klarglas
- ein Handtuchheizkörper



Bild: „omnia architectura“

### Vor, neben und hinter dem Haus | Die Außenanlagen

Das Tor zur Carportanlage von der Merianstrasse wird erstellt als Schwingtor, einflügelig mit elektrischem Antrieb und 1 Funkfernbedienung je Wohneinheit sowie Schlüsselschalter.

Die Zuwege, Terrassen, Einfahrten, Wege auf den Gemeinschaftsflächen sowie Carports und Stellplatzflächen

werden aus Betonverbundpflaster bzw. versickerungsfähigem Pflaster hergestellt. Bei Bedarf können jedoch auch hier Sonderwünsche Ihrerseits berücksichtigt werden.

Auf den übrigen Flächen wird der vorhandene Mutterboden eingeebnet, in den Gärten und auf dem Spielplatz erfolgt eine Raseneinsaat. Höhenunterschiede im Gelände werden ausschließlich mit Böschungen überbrückt. Stützwände oder ähnliches sind nicht Bestandteil unserer Leistung, sie werden nur auf Sonderwunsch gegen Aufpreis eingebaut.

### Die Gewährleistung

Die Gewährleistungszeit beträgt gemäß BGB 5 Jahre. Für maschinelle, technische Anlagen, wie z.B. Heiztherme, Heizkörper etc. gilt die jeweilige Gewährleistungszeit der Herstellerfirmen.

### Anmerkungen

Sonderwünsche können bei rechtzeitiger Bekanntgabe gerne berücksichtigt werden. Die Verlegung von Leitungs-Schächten, die in den Grundriss-Plänen zunächst nicht darstellbar sind, bleibt vorbehalten.

Die genaue Höhenlage der Häuser im Verhältnis zur Umgebung wird im Rahmen einer noch durchzuführenden Detailplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation festgelegt. Insoweit sind die Ansichten und Schnittzeichnungen diesbezüglich nur exemplarisch und unverbindlich.

Trockenheizen des Kaufobjekts gehört nicht zu unserem Leistungsumfang, das Kaufobjekt wird nach der Durchführung der zu erbringenden Leistungen in dem Zustand

## Baubeschreibung

übergeben, in dem es sich befindet.

Änderungen der Wohnfläche von bis zu +/- 3 % berechnen weder zu Schadenersatz bzw. zu Mehrforderungen noch zu einer Kaufpreisminderung bzw. Kaufpreiserhöhung.

Bei Diskrepanzen oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Bauplänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Alle Produkte der angegebenen Markenhersteller können, natürlich mit vorheriger Kunden-Rücksprache, durch gleichwertige Markenfabrikate ersetzt werden.

# Teilungserklärung

Urkundenrolle Nummer 0071 für 2009

Verhandelt zu Düsseldorf, am 21. Januar 2009.

Vor dem unterzeichnenden

**Dr. Stefan Wehrstedt**  
**Notar in Düsseldorf**

erschien:

Herr Christian Paschertz  
geboren am 4. Juni 1979  
wohnhaft in 47877 Willich, Alperheide 36 A  
- persönlich bekannt -

in dieser Urkunde handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungs-berechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Krefeld unter HR B 10872 eingetragenen

Immobilien Competence GmbH mit Sitz in Willich

Geschäftsanschrift: 47877 Willich, Anrather Straße 3-5,

- nachstehend diese GmbH auch „IC GmbH“ genannt –

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Krefeld vom heutigen Tage, dass

dort unter HR B 10872 die Immobilien Competence GmbH mit Sitz in Willich und Herr Christian Paschertz als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer eingetragen sind.

Die Erschienene ließ folgende  
**Teilungserklärung**

beurkunden und erklärte, handelnd wie angegeben:

## I. Teilungserklärung

### § 1 Grundstück

Die IC GmbH wird Eigentümer einer noch zu vermessenden Teilfläche von ins. ca. 3.514 qm aus dem Grundbesitz lfd. Nr. 3 und Nr. 2, Gemarkung Longerich, Flur 93, Flurstücke 360, 359, Gebäude und Freifläche, Damiansweg 18, derzeit eingetragen beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Longerich Blatt 15129. Die Teilfläche ist im als Anlage 4 anliegenden Lageplan mit den Großbuchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A umschrieben.

Die Teilfläche wird vermessen und nach katasteramtlicher Fortschreibung als selbstständiges Grundstück im Grundbuch gebucht.

### § 2 Bebauung

Der in § 1 beschriebene Grundbesitz (nachstehend das Grundstück) ist mit einer denkmalgeschützten Hofanlage bebaut, welche in eine Wohnanlage mit 17 Woh-

nungseigentumseinheiten nebst Nebenanlagen sowie 24 Stellplätzen nebst einem Spielplatz umgebaut werden.

### § 3 Teilung

1. Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile auf in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist.

Im Einzelnen erfolgt die Aufteilung gemäß dieser Niederschrift als Anlage 2 beigefügten Aufstellung in Verbindung mit den vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln unter Az. 63/T36/0008/2009 am 14.01.2009 genehmigten Aufteilungsplänen, auf die hiermit gemäß § 13 a BeurkG verwiesen wird. Dabei entspricht die in Anlage 2 gewählte Nummerierung derjenigen in den Aufteilungsplänen. Auf die Beifügung der Pläne wird verzichtet.

2. Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind in sich abgeschlossen (§ 8 Abs. 2, § 3 Abs. 2 WEG). Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Köln vom 14.01.2009 ist den genehmigten Aufteilungsplänen ebenfalls beigefügt.

3. Die Identität des Grundbesitzes soll in einer Ergänzungsurkunde durch die nachgenannten Bevollmächtigten nachträglich erklärt werden, sobald die katasteramtlichen Fortschreibungsunterlagen vorliegen.

4. Die im Aufteilungsplan nicht mit „WE – Nummern“ gekennzeichneten Räumen und Flächen beleiben gemeinschaftliches Eigentum.

# Teilungserklärung

## § 4 Gemeinschaftsordnung

Der Inhalt des Wohnungs- und Teileigentums und die Rechte und Pflichten der Eigentümer werden durch den vorgenannten Aufteilungsplan und durch die Gemeinschaftsordnung geregelt. Die Gemeinschaftsordnung ist als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommen.

## § 5 Vollmacht

Hierdurch werden

Frau Maria Reuvers

Frau Agnes-Monika Fitzek

Frau Sandra Gerhards

alle geschäftsansässig 40212 Düsseldorf, Königsallee 96

- je einzeln und mit der Erlaubnis, für alle Beteiligten gleichzeitig zu handeln - bevollmächtigt, alles zu erklären und zu bewilligen, was nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen zum Vollzug dieser Urkunde und zur Eintragung im Grundbuch - insbesondere bei gerichtlichen Zwischenverfügungen - noch notwendig oder zweckmäßig ist. Die Bevollmächtigten sind insbesondere ermächtigt, nach erfolgter Vermessung und katasteramtlicher Fortschreibung Identitätserklärungen und Auflassungen abzugeben.

Die Vollmachten gelten nur vor dem Notar, seinem Sozius oder den amtlichen Vertretern.

## § 6 Kosten

Die durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehenden

Notar-, Behörden- und Gerichtskosten gehen zu Lasten der IC GmbH.

## § 7 Grundbucheintragungen

1. Es wird bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 3
- die Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums gemäß § 4 (insbesondere nebst den Sondernutzungsrechten)

2. Der Notar ist ermächtigt, die zur Durchführung der Urkunde und etwaiger Änderungen notwendigen Bewilligungen abzugeben, alle Anträge zu stellen, sie einzuschränken oder zu trennen und sie zurückzunehmen.

Diese Niederschrift nebst Anlagen wurde vom Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

gez.: Ch. Paschertz

gez.: Wehrstedt, Notar

Anlage 1

## II. Gemeinschaftsordnung

### § 1 Grundsatz

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsge-

setzes (WEG), soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

## § 2 Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

1. Gegenstand des Sondereigentums sind jeweils die mit der Nummer gemäß der Anlage 2 und den genehmigten Aufteilungsplänen der Stadt Köln vom 14.01.2009 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 Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

a) der Fußbodenbelag (Estrich) und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,

b) die nichttragenden Zwischenwände,

c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,

d) die Innenfenster und Innentüren der im Son-



dereigentum stehenden Räume,

e) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden,

f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,

g) die Versorgungsleitungen von der Abzweigung ab dem Zähler,

h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,

i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizleitungen der Heizungsanlage von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Fallleitung an.

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweilige vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

3. Räumliche Veränderungen innerhalb des jeweiligen Bereichs des Sondereigentums 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, Rollläden und Balkonabtrennungen.

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 zulässig ist und alle hierzu etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind.

§ 3 Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses  
Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nicht Abweichendes bestimmt, die §§ 10 bis 29 WEG.

§ 4 Art und Umfang des Gebrauchs, Sondernutzungsrechte

1. Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Abweichend davon ist die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes mit Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung ist widerruflich, sie kann aus einem wichtigen Grunde versagt oder unter bestimmten Bedingungen erteilt werden; insbesondere unter der Bedingung, dass der Eigentümer einen Zuschlag für die Lasten und Kostenverteilung nach § 14 dieser Gemeinschaftsordnung zu zahlen hat.

2. Hinsichtlich der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden gemäß den §§ 10 Abs. 2, 15 WEG, fol-

gende Regelungen über die Sondernutzung getroffen:

a) Jedem Eigentümer der jeweiligen Wohnungseinheiten Nr. 1 bis 17 wird hiermit das ausschließliche Sondernutzungsrecht an den Flächen zugewiesen, die in dem als Anlage 3 dieser Urkunde beigefügten Lageplan mit der jeweils entsprechenden Nummer markiert ist. Dabei erhalten die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 3 bis 8 die jeweils mit der entsprechenden Nummer versehenen vor und hinter der jeweiligen Einheit liegenden Flächen zugewiesen.

Jeder nutzungsberechtigte Eigentümer darf die ihm zugewiesenen Flächen im Rahmen der geltenden öffentlichrechtlichen Bestimmungen nach eigenen Vorstellungen und auf eigene Kosten gestalten, gepflasterte Terrassen oder ähnliche Anlagen dort errichten bzw. anlegen.

b) Auf dem Grundstück befinden sich 24 Stellplätze, die in dem als Anlage 3 Seite 2 dieser Urkunde beigefügten Lageplan mit den Nummern ST 1 bis ST 24 bezeichnet sind. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die rechtsgeschäftliche Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten festzulegen, ob und gegebenenfalls welcher Stellplatz dem betreffenden Erwerber und künftigem Eigentümer einer Wohnungseinheit 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.

*Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung eines PKW-Stellplatzes allein berechnete Wohnungseigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Wohnungseigentümer von der Nutzung der Stellplätze ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.*

*c) Dem bzw. den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt die Unterhaltung, Instandhaltung, Erneuerung und Verkehrssicherungspflicht der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen und Anlagen allein. Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung sind auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten im Verhältnis der vorhandenen Sondernutzungsrechte zu verteilen.*

*d) Bauliche Veränderungen der bestehenden Abgrenzungen bedürfen stets der Zustimmung des Verwalters.*

## *§ 5 Veräußerung von Wohnungseigentum*

*1. Eine Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters.*

*2. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind jedoch verpflichtet, jede Veräußerung unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen.*

*3. Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein An-*

*teil ausgezahlt wird.*

*§ 6 Instandhaltung, Instandsetzung und Versicherungen*  
*1. Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zuhalten und instand zusetzen. 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 Sondereigentums:*

*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 Wohnungseigentümer bestimmt sind, sind von ihm auf seine Kosten instand zuhalten und instand zusetzen.*

*2. Die Verpflichtung nach a) und b) des Absatzes 1. besteht – unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche – auch*

*dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.*

*3. Der Wohnungseigentümer darf die äußere Gestalt des Bauwerkes und seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile, insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs, nicht ohne Zustimmung des Verwalters verändern.*

*4. Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers sowie zum gleitenden Neuwert in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden versichern zu lassen. Etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von dem betreffenden Wohnungseigentümer bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.*

*5. a) Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, die allen Eigentümern zugute kommen, insbesondere solche der modernisierenden Instandhaltung und andere werterhaltende Maßnahmen, können mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der an der Versammlung anwesenden und vertretenen Miteigentümer beschlossen werden. Die Kosten samt Folgekosten haben alle Miteigentümer nach dem Kostenverteilungsschlüssel zu tragen, auch diejenigen, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben.*

b) *Bauliche Veränderungen, die nur einem, einzelnen oder einem beschränkten Kreis von Wohnungseigentümern zugute kommen, sind nur zulässig, wenn alle diejenigen Eigentümer zugestimmt haben, deren Rechte über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Kosten samt Folgekosten haben diejenigen Eigentümer zu tragen, die die Maßnahme beschlossen haben und denen die Nutzung zugute kommt.*

c) *Kleinere bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, wie z.B. Anbringung von Schildern, Markisen, Sonnenschutz etc., die das einheitliche Bild der Gesamtanlage nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, kann der Verwalter noch eigenem Ermessen genehmigen. Die Eigentümerversammlung beschließt hierüber mit 2/3 Mehrheit, wenn der Verwalter die Maßnahme abgelehnt und/oder der Antragsteller dies beantragt.*

#### *§ 7 Wiederherstellung*

*1. Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung eines Gebäudes sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, das Gebäude so wiederherzustellen, wie es vor Eintritt des Schadens bestand. Eine abweichende Regelung kann von den Eigentümern mit einer Mehrheit von 75 % nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des Versicherers oder der Schadensersatzpflichtigen die Kosten der Wieder-*

*herstellung nicht voll decken.*

*2. Auch im Falle des Abs. 1 Satz 2 kann die Gemeinschaft der Eigentümer nicht aufgehoben werden, wenn mit Einwilligung der Mehrheit andere Eigentümer oder notfalls Dritte bereit sind, zum Schätzwert das Wohnungseigentum derjenigen Wohnungseigentümer zu übernehmen, welche die Aufhebung verlangen. Letztere sind dann verpflichtet, das Wohnungseigentum gegen Zahlung des Schätzwertes dem Übernehmer zu übertragen. Der Schätzwert wird durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen ermittelt.*

#### *§ 8 Mängelanzeigen, Besichtigung durch den Verwalter*

*1. Werden einem Eigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum oder sofern sie erheblich sind am Sondereigentum 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 jederzeit*

*das Sondereigentum eines jeden Eigentümer besichtigen.*

#### *§ 9 Bevollmächtigung bei Mehrheit von Berechtigten*

*Ist Inhaber eines Miteigentums eine Personenmehrheit, so soll diese einen Beauftragten schriftlich bevollmäch-*

*tigen, die Gesamtheit der mehreren Inhaber verbindlich zu vertreten; das gilt jedoch nicht für Eheleute, sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt.*

#### *§ 10 Lastentragung*

*1. Für die Kosten und Lasten gilt Folgendes:*

*a) Jeder Eigentümer trägt die sein Sondereigentum betreffenden Kosten und Lasten einschließlich Verkehrssicherungspflicht allein.*

*b) Alle übrigen Kosten und Lasten werden nach den Miteigentumsanteilen bzw. anderen üblichen Verteilungsschlüsseln verteilt. Dazu wird auch eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Dabei trägt jeder Miteigentümer die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die eigene Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.*

*Es gelten jedoch folgende Besonderheiten:*

*Die Kosten der Heizungen (Verbrauch, Instandhaltung, Reparaturen, Erneuerungen, etc.) tragen die an eine Heizung angeschlossenen Eigentümer. Hierbei werden die Kosten der Heizung mit 60 % - sechzig vom Hundert – und die Kosten der Warmwasserversorgung mit 70 % - siebenzig vom Hundert – auf den Verbrauch, im Übrigen auf Wohn- und Nutzfläche umgelegt. Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen.*

*c) Soweit einem Sondereigentum ein Sondernutzungs-*

# Teilungserklärung

recht an Bauteilen oder Freiflächen (z. B. Terrasse) zugewiesen ist, hat der Sondernutzungsberechtigte die Kosten der Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung hierfür allein zu tragen.

d) Alle Miteigentümer tragen alle Kosten der Unterhaltung (einschließlich Winterdienst), Instandsetzung und Erneuerung der oberirdischen Flächen, z. B. Wegeflächen, Spielplatz und Innenhof, soweit sie nicht Sondernutzungsflächen darstellen, im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

3. Der für das Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen wirksam.

4. Mehrere Inhaber eines Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

5. § 4 Ziffer 2 dieser Teilungserklärung bleibt von vorstehendem unberührt.

## § 11 Entziehung des Eigentums

1. Unbeschadet der Absätze 2. und 3. dieses Paragraphen bestimmen sich die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Miteigentums nach den §§ 18, 19 WEG.

2. Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Wohnungseigentümer mit einem Betrage in Verzug kommt, der das für sechs Monate zu entrichtende Hausgeld übersteigt oder den § 4 und § 6 Abs. 1 und 2

der Gemeinschaftsordnung zuwiderhandelt.

3. Ist Inhaber des Wohnungseigentums ein Ehepaar oder eine andere Personenmehrheit, so kann das Wohnungseigentum schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Inhaber die Voraussetzungen erfüllt.

## § 12 Bestellung des Verwalters

1. Erster Verwalter ist die Fa. LICON Immobilienverwaltung GmbH mit Sitz in Leipzig (eingetragen beim AG Leipzig –Handelsregister- HRB 20898). Die Bestellung gilt bis zum 31. Dezember 2011.

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. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er befreit, sofern nicht die Gemeinschaft ausdrücklich widerspricht.

3. Neben den in § 27 WEG ausdrücklich genannten Befugnissen und Aufgaben ist der Verwalter insbesondere berechtigt und verpflichtet:

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

b) eine Hausordnung aufzustellen sowie gegebenenfalls erforderliche oder zweckmäßige Änderungen festzulegen, wobei die Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss widersprechen und andere Regelungen beschließen

kann.

## § 13 Wirtschaftsplan, Zahlung des Hausgeldes, Aufrechnung

1. Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Eigentümer und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember. Der Verwalter darf das Rechnungsjahr anderweitig festsetzen.

2. Jeder Wohnungseigentümer 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 Wohnungseigentümers zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände sind zu Gunsten der Gemeinschaft mit 5 % p.a. über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

3. 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.



4 Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr spätestens innerhalb von sechs Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen.

5. Auf einem Sonderkonto der Eigentümer, über das dem Verwalter die Verfügung einzuräumen ist, ist für jedes Gebäude eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe von der Eigentumsgemeinschaft durch Beschluss festgesetzt wird.

6. Der Wohnungseigentümer darf gegenüber dem Hausgeld weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

7. Der Verwalter ist ermächtigt, Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im eigenen Namen geltend zu machen.

#### § 14 Versammlung der Wohnungseigentümer und Stimmrecht

1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und alle Angelegenheiten, über die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Beschluss zu entscheiden hat, werden Eigentümerversammlungen abgehalten.

2. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach Mitberechtigungsanteilen. Jeder Mitberechtigungsanteil gewährt eine Stimme.

Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunden zu beweisen. Jeder Stimmberechtigte hat sich vor Stimmgabe in eine Anwesenheitsliste des Verwalters einzutragen; er hat sich auf Verlangen des Verwalters zur Person auszuweisen. Das Stimmrecht eines Eigentümers, der sich mit der Zahlung seines Hausgeldes in Verzug befindet, ruht.

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.

3. Jedem Wohnungseigentümer 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

4. 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.

5. Schriftliche Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Der Antrag auf Erteilung eines schriftlichen Beschlusses ist den Eigentümern schriftlich zu übersenden. Liegt nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung des Antrages die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer vor, so gilt der schriftliche Beschluss als nicht angenommen. Der

Verwalter hat das Ergebnis der Abstimmung den Eigentümern schriftlich mitzuteilen.

6. Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Absätze 4. und 5. gefassten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.

7. Der Verwalter hat den Wortlaut eines jeden Beschlusses allen Wohnungseigentümern unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

8. Einstimmig gefasste Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.

9. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentumsanteile 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 Wohnungseigentümer 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.

#### § 15 Ladungen und Erklärungen

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegan-



# Teilungserklärung

gen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letzt-bekanntesten 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.

## § 16 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 Wohnungseigentums eingreifen, so insbesondere zu Abänderung der Verteilung der 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 Mitwohnungseigentümer verbunden ist.

## § 17 Gesetzesvorbehalt

Soweit das Gesetz für einzelne in den §§ 1- 16 genannten Beschlussgegenstände abweichende Abstimmungsverfahren bzw. -mehrheiten zwingend vorschreibt, gilt die gesetzliche Regelung.

Unterzeichnet als Anlage 1 zu UR.Nr. 0071 für 2009 des Notars Dr. Wehrstedt in Düsseldorf vom 21. Jan. 2009

gez.: Ch. Paschertz  
gez.: Wehrstedt, Notar

## Anlage 2 Verzeichnis der Einheiten

1. Miteigentumsanteil von 664,40/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 1“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum (sog. „Keller“) Nummer „WE 1“ im Erdgeschoss.

2. Miteigentumsanteil von 566,32/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 2“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum (sog. „Keller“) Nummer „WE 2“ im Erdgeschoss.

3. Miteigentumsanteil von 620,54/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 3“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum (sog. „Keller“) Nummer „WE 3“ im Erdgeschoss.

4. Miteigentumsanteil von 589,49/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus

sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 4“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nr. „WE 4“ im Obergeschoss des Anbaus.

5. Miteigentumsanteil von 584,13/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 5“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 5“ im Obergeschoss des Anbaus.

6. Miteigentumsanteil von 468,62/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 6“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 6“ im Obergeschoss des Anbaus.

7. Miteigentumsanteil von 587,73/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 7“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 7“ im Obergeschoss des Anbaus.

8. Miteigentumsanteil von 448,61/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 8“ ge-

kennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 8“ im Obergeschoss des Anbaus.

9. Miteigentumsanteil von 539,98/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 9“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 9“ im Obergeschoss des Anbaus.

10. Miteigentumsanteil von 602,92/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 10“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 10“ im Obergeschoss des Anbaus.

11. Miteigentumsanteil von 655,98/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 11“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 11“ im Obergeschoss des Anbaus.

12. Miteigentumsanteil von 630,47/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 12“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstell-

raum Nummer „WE 12“ im Obergeschoss des Anbaus.

13. Miteigentumsanteil von 637,97/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 13“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 13“ im Obergeschoss des Anbaus.

14. Miteigentumsanteil von 623,37/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 14“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 14“ im Obergeschoss des Anbaus.

15. Miteigentumsanteil von 697,26/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 15“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 15“ im Obergeschoss des Anbaus.

16. Miteigentumsanteil von 557,46/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „ WE 16“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 16“ im Obergeschoss des Anbaus.

17. Miteigentumsanteil von 524,75/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nummer „

WE 17“ gekennzeichneten Räumen einschließlich dem Abstellraum Nummer „WE 17“ im Obergeschoss des Anbaus sowie dem Abstellraum Nummer „WE 17“ im Erdgeschoss.

Unterzeichnet als Anlage 2  
zur UR.Nr. 0071 für 2009  
des Notars Dr. Wehrstedt  
in Düsseldorf vom 21. Jan. 2009

gez.: Ch. Paschertz  
gez.: Wehrstedt, Notar

# Teilungserklärung

Urkundenrolle Nummer 0072 für 2009

Verhandelt zu Düsseldorf, am 21. Januar 2009.

Vor dem unterzeichnenden

**Dr. Stefan Wehrstedt**  
**Notar in Düsseldorf**

erschien:

Herr Christian Paschertz  
geboren am 4. Juni 1979  
wohnhaft in 47877 Willich, Alperheide 36 A  
- persönlich bekannt -

in dieser Urkunde handelnd nicht im eigenen Namen,  
sondern als einzelvertretungs-berechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Krefeld unter HR B 10872 eingetragenen

Immobilien Competence GmbH mit Sitz in Willich  
Geschäftsanschrift: 47877 Willich, Anrather Straße 3-5,

- nachstehend diese GmbH auch „IC GmbH“ genannt

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Krefeld vom heutigen Tage, dass dort unter HR B 10872 die Immobilien Competence GmbH mit Sitz in Willich und Herr Christian Paschertz als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer eingetragen sind.

Die Erschienene ließ folgende

## **Bauleistungsbeschreibung**

beurkunden und erklärte, handelnd wie angegeben:

### § 1 Grundstück

Die IC GmbH wird Eigentümer einer noch zu vermessenden Teilfläche von ins. ca. 3.514 qm aus dem Grundbesitz lfd. Nr. 3 und Nr. 2, Gemarkung Longerich, Flur 93, Flurstücke 360, 359, Gebäude und Freifläche, Damiansweg 18, derzeit eingetragen beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Longerich Blatt 15129. Die Teilfläche ist im als Anlage 1 anliegenden Lageplan mit den Großbuchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A umschrieben.

Die Teilfläche wird vermessen und nach katasteramtlicher Fortschreibung als selbstständiges Grundstück im Grundbuch gebucht.

### § 2 Bebauung

Der in § 1 beschriebenen Grundbesitz (nachstehend das Grundstück) ist mit einer denkmalgeschützten Hofanlage bebaut, welche in eine Wohnanlage mit 17 Wohnungseigentumseinheiten nebst Nebenanlagen sowie 24 Stellplätzen und einem Spielplatz umgebaut werden.

Die IC GmbH veräußert die vorgenannten Wohnungseigentumseinheiten nebst PKW-Stellplätze als Bauträger an Enderwerber zu Alleineigentum.

### § 3 Bauleistungsbeschreibung

Für die Errichtung der vorgesehenen Einheiten gilt die dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügte Baubeschreibung.

Die IC GmbH verpflichtet sich hiermit gegenüber jedem Käufer der vorgenannten Einheiten, die Aufbauten der heutigen Baubeschreibung entsprechend herzustellen.

### § 4 Baulasten

Im Rahmen der Entwicklung und Umgestaltung der gesamten Hofanlage sind zu-gunsten und zulasten der hier betroffenen Grundstücksfläche Baulasten in das Bau-lastenverzeichnis der Stadt Köln aufgenommen worden. Der Inhalt dieser Baulasten ergibt sich aus den als Anlage 3 beigefügten Unterlagen.

### § 5 Kosten

Die durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehenden Notarkosten gehen zu Lasten der IC GmbH.

Diese Niederschrift nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez.: Ch. Paschertz  
gez.: Wehrstedt, Notar

## Chancen & Risiken

*Jeder Investor muß sowohl seine Chancen, die er bereit ist zu nutzen genauso selbst prüfen und abwägen, wie er auch die Risiken, die er eingeht, selbst abwägen sollte.*

*Sofern er dazu nicht vollständig in der Lage ist, muß jeder Investor den fachlichen Rat durch entsprechend kompetente Berater in Anspruch nehmen.*

*Der Immobilienerwerb ist in jedem Fall als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Immobilien sind in ihrer Preisentwicklung über lange Zeiträume zwar als gute Kapitalanlage zu sehen, trotzdem sind sie, besonders bei kurzfristigem Besitz, auch starken Schwankungen hinsichtlich ihrer Wertentwicklung unterworfen. Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie kann sich positiv oder auch negativ verändern, z.B. durch:*

- Mietausfall und/oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch durch Mietsteigerungen und/oder erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien*
- Ausfall des Bauträgers oder Ausfall des Generalunternehmers während der Bauzeit oder der Gewährleistungszeit*
- Verzögerung bzw. Verlängerung der Bauzeit, aber auch durch Verkürzung dieser*
- Die Leistung des Verwalters: sie kann schlecht sein oder aber mit gutem Engagement für die Immobilie verbunden sein.*
- Unvorhergesehene und zum Zeitpunkt des Kaufes nicht bekannte gesetzliche Änderungen hinsichtlich der Mietpreisgestal-*

*tung*

- Steuerliche Veränderungen: z.B. durch Veränderungen im Einkommen des Erwerbers und dadurch bedingte veränderte Steuererstattungen und/oder steuergesetzliche Veränderungen*
- Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Mieters im Sondereigentum*
- Veränderungen bei der Finanzierung, z.B. nach der Zinsfestschreibungszeit*

*Hohe Differenzkosten zwischen Finanzierungs-aufwand (Zins & Tilgung) und Mieteinnahmen, die noch höher werden durch evtl. Mietausfall, insbesondere hier bei Arbeitslosigkeit oder auch zu geringen verfügbaren Einkommen.*

*Bitte prüfen Sie, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind.*

*Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Sie können aufgrund von Irrtümern, Auslassungen o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und berühren die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes nicht. Von dieser Information abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.*

*Die weiteren beteiligten Personen in diesem Konzept haften nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Der Verkäufer haftet für die Angaben in*

*dem von ihm rechtlich zulässigerweise eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Zusicherungen. Eine Haftung dafür, daß der Erwerber seine steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen und Ziele erreicht, wird nicht übernommen. Vom Verkäufer und seinen Partnern können keine Garantien über den weiteren Verlauf der Immobilienpreise und über den erzielbaren Gewinn beim Wiederverkauf übernommen werden.*



# Referenzen







*Initiator:*



*Pölitzstraße 19  
04155 Leipzig*

*Fon 0341 - 5628980  
Fax 0341 - 5628988*

*[www.licon.ag](http://www.licon.ag)  
[info@licon.ag](mailto:info@licon.ag)*