

Verhandelt zu Düsseldorf am 22. September 2014.

Vor mir, Notar

**Dr. iur. Bertold Reinartz**

mit dem Amtssitz in Düsseldorf

erschien, von Person bekannt:

Herr Klaus **Ballier**, geboren am 10.06.1960,  
wohnhaft 40882 Ratingen, Karl-Esser-Weg 4.

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter  
Geschäftsführer für die

**Objektgesellschaft Westkotterstr. UG (haftungsbeschränkt)**

mit dem Sitz in Ratingen, (Geschäftsadresse: Karl-Esser-Weg 4, 40882 Ratingen),  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 69683.

Aufgrund Einsichtnahme am 09.09.2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf -HRB 69683- bescheinige ich, dass Herr Klaus Ballier als alleiniger und von  
den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit  
beschränkter Haftung unter der Firma „Objektgesellschaft Westkotterstr. UG  
(haftungsbeschränkt)“ eingetragen und als solcher zur alleinigen Vertretung der  
Gesellschaft berechtigt ist. Er vertritt die Gesellschaft satzungsgemäß: Ist nur ein  
Geschäftsführer bestellt, so vertritt er allein.

Der Erschienene ließ folgende

**TEILUNGSERKLÄRUNG**

beurkunden und erklärte:

**Vorbemerkung**

Die vertretene Gesellschaft - nachfolgend auch nur der "**Eigentümer**" genannt - ist bzw.  
wird Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes Wuppertal von Barmen Blatt  
9107A verzeichneten Grundbesitzes:

Gemarkung Barmen  
Flur 26, Flurstück 52/27, Gebäude- und Freifläche,  
Westkotter Straße 197, groß 290 qm.

Auf diesem Grundbesitz befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohnungseinheiten.

Der vorgenannte Grundbesitz nebst Gebäulichkeiten wird nachfolgend auch nur als "**Grundbesitz**" oder als "**Objekt**" bezeichnet.

Das Objekt wird nach Maßgabe der Baubeschreibung saniert, die zusammen mit einer Kopie der Baugenehmigung vom 24.06.2011 zum Aktenzeichen 105.27-02394/11 als **Anlagen III a) und b)** zur heutigen Urkunde genommen werden.

Der Grundbesitz soll nach den folgenden Regelungen in Wohnungseigentum und Teileigentum gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt werden.

## A. Begründung des Sondereigentums

### I. Teilung

#### 1. Teilung

Das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz wird hiermit gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz in Miteigentumsanteile derart aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum nach Maßgabe des von der Baubehörde genehmigten Aufteilungsplanes verbunden ist.

#### 2. Lage der Sondereigentumseinheiten

Miteigentumsanteil, Nummer und Lage der Sondereigentumseinheiten ergeben sich aus dem als **Anlage I** zu dieser Urkunde genommenen Verzeichnis.

#### 3. Abgeschlossenheit

Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen (§ 3 Abs. 2 WEG). Die Bescheinigung der Baubehörde (§ 7 Abs. 4 WEG) und die Aufteilungspläne sind dem Antrag für das Grundbuchamt beigelegt. Die der Stadt zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung eingereichten Aufteilungspläne werden in Kopie als **Anlage IV** zu dieser Urkunde genommen.

## II.

4. Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Sondereigentums
- 4.1 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Läden, Garagen) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.
- 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie dessen Anlagen und Teilanlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- 4.3 Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit gehörenden Räume, sowie die zu diesen Räumen 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 Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG und dieser Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. Hiernach gehören zum Sondereigentum, soweit vorhanden, insbesondere
  - 4.3.1 der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich des Bodenbelages von Balkonen, Loggien und Terrassen (Farbe und Fliesenbelag), bzgl. der Terrassen nur dann, wenn sie nicht erdgeschossig liegen oder bei ebenerdiger Lage eine vertikale Abgrenzung zur angrenzenden Außenfläche haben,
  - 4.3.2 die nicht tragenden Zwischenwände,
  - 4.3.3 der Innenwandputz und die Innenwandverkleidung sämtlicher, auch der nicht in Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
  - 4.3.4 die Innentüren, die Innenseiten der Wohnungsabschlusstüren nebst deren Schlösser sowie der Putz und Farbanstrich der den Balkon nach innen abgrenzenden Mauerkonstruktionen,
  - 4.3.5 Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum insbesondere Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Einbaumöbel, Garderoben, Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von Hauptsträngen, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind,
  - 4.3.6 die Klingel und Türsprechanlagen, soweit sie im Bereich des Sondereigentums liegen.
- 4.4 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die äußere Gestalt des Gebäudes bestimmen, sowie Trennwände

zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragend sind, sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Demnach gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, soweit vorhanden, insbesondere

- 4.4.1 die Fundamente der Wohngebäude, einschließlich Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,
- 4.4.2 die Umfassungsmauer, die tragenden Zwischenwände,
- 4.4.3 die Dachkonstruktion mit dem Dach,
- 4.4.4 die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes, die Bodenplatte, die Feuchtigkeitisolierungsschichten nebst darauf befindlicher Estrichschicht von Balkonen, Loggien und Terrassen,
- 4.4.5 die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Sondereigentümern dienen, vom Hausanschluss an bis zu dem Punkt, an dem die Leitung zu den Steigeleitungen für die einzelnen Einheiten abzweigen. Das gleiche gilt für die Fernseh- und Rundfunkleitungen,
- 4.4.6 alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Sondereigentümer bestimmt sind.
- 4.4.7 Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Instandhaltungsrücklage sowie das gesamte Verwaltungsvermögen.

## **B.**

### **Gemeinschaftsordnung**

#### **I.**

#### **Allgemeines**

##### 5. Grundsatz

Für die Rechte und Pflichten der Sondereigentümer, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter, soweit ein solcher bestellt ist, gelten, soweit nicht nachstehend ändernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.

##### 6. Umfang der Nutzung

- 6.1 Der Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten, Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen mit

Ausnahme der durch Baulast oder Nutzungs-/ Sondernutzungsrechte belasteten Flächen.

- 6.2 Hat ein Sondereigentümer seine Sondereigentumseinheit an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes.
- 6.3 Der Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 ist berechtigt auf seine Kosten eine Unteraufteilung der Einheit vorzunehmen. Er ist insbesondere berechtigt die Mauer zwischen der zum Spitzboden führenden Treppe und zum Treppenhaus zu durchbrechen, eine neue Mauer als Abgrenzung zwischen der Sondereigentumseinheit Nr. 4 und der Treppe zum Spitzboden zu schaffen und den bisherigen Eingang zu verlegen, auch soweit hierdurch Gemeinschaftseigentum betroffen ist und damit in diesem Rahmen Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umzuwandeln. Hierzu wird umfassend Vollmacht erteilt.

## II.

### 7. Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

- 7.1 Der Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbenutzer ist das Sondereigentum so auszuüben und sind die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten, dass weder einem anderen Sondereigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

Im Erdgeschoss wird gewerbliche Nutzung für Praxen und Büros von der Eigentümergemeinschaft geduldet.

Die Sondereigentumseinheiten sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung dieser Sondereigentumseinheiten wird auf nicht störende Gewerbe beschränkt, z.B. Büro, Wohnbüro, Praxis. Als gewerbliche Nutzung für alle Sondereigentumseinheiten wird ausgeschlossen: Der Betrieb eines Spielsalons, Sex-Shop, Barbetrieb und weitere nach der Verkehrsauffassung anstößige Gewerbe.

- 7.2 Zur weitergehenden Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung oder in den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen ist der Sondereigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder widerrufen oder auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Sondereigentümer oder Hausbewohner mit sich

bringt oder befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Objektes beeinträchtigt.

- 7.3 Erteilt der Verwalter die nach 7.2 erforderliche Zustimmung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Sondereigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Sondereigentümer herbeiführen. Die Zustimmung des Verwalters kann nur durch Beschluss der Sondereigentümer mit einfacher Mehrheit ersetzt werden.

Die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum oder von Teileigentum in Wohnungseigentum ist, soweit sich aus der Gemeinschaftsordnung im übrigen keine Hinderungsgründe ergeben, zulässig und bedarf keiner weiteren Zustimmung.

- 7.4 Art und Weise der Ausübung der dem Sondereigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung seines Sondereigentums und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten wird durch die Hausordnung geregelt. Die Hausordnung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit geändert werden.

- 7.5 Es wird schuldrechtlich vereinbart, dass die von dem ersten Verwalter noch aufzustellende Hausordnung gilt.

## 8. Sondernutzungsrechte

Als Vereinbarung im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG, die nur mit Zustimmung der Betroffenen geändert werden kann und die gemäß § 10 Abs. 2 WEG auch gegen den Sondernachfolger gilt, wird folgendes geregelt:

- 8.1 Der Eigentümer begründet hiermit an den auf dem als **Anlage II** zu dieser Urkunde genommenen Plan mit den Ziffern 1 - 3 ausgewiesenen und verstärkt umrandeten und mit „ST 1“ - „ST 3“ gekennzeichneten Abstellplätzen im Freien je ein selbstständiges, nicht entziehbares und in der Ausübung unentgeltliches Sondernutzungsrecht. Die Zuweisung dieser Sondernutzungsrechte soll jedoch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Der Eigentümer, die Objektgesellschaft Westkoterstr. UG (haftungsbeschränkt), wird bevollmächtigt die vorstehend begründeten Sondernutzungsrechte den hier gebildeten Sondereigentumseinheiten nach seiner Wahl zuzuweisen unter entsprechender Ergänzung der Teilungserklärung.

Die Auswahl der Sondereigentumseinheit, der das Sondernutzungsrecht zugewiesen wird, steht in dem alleinigen Belieben des vorgenannten Eigentümers. Er ist insoweit unwiderruflich bevollmächtigt, unter Befreiung von § 181 BGB hierzu alle erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und die Teilungserklärung, ggfs. auch mehrfach, zu ändern. Für die mit dem Son-

dernutzungsrecht verbundenen Lasten und Kosten gilt die in Ziffer 8.3 getroffene Regelung.

Die übrigen Sondereigentümer sind von dem Mitgebrauch der PKW-Abstellplätze ausgeschlossen.

Der Eigentümer der Sondereigentumseinheit, der das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz ST 3 zugewiesen wird, ist berechtigt einen Teil des Gemeinschaftseigentums vor dem Sondernutzungsrecht, der über die Flucht der Gebäuderückseite nicht hinausgeht, zum Abstellen eines PKWs mitzunutzen. Hierdurch soll die Möglichkeit zum Abstellen von zwei PKWs auf dem Sondernutzungsrecht gegeben werden. Durch die Fahrzeuge darf jedoch die Zuwegung zu dem daneben liegenden Stellplatz ST 2 nicht behindert werden. Dieses Recht ist nicht ausschließlich, ein Sondernutzungsrecht an dieser Fläche wird nicht begründet.

- 8.2 Sondernutzungsrechte sind ohne Zustimmung des berechtigten Eigentümers nicht entziehbar.
- 8.3 Jeder Sondereigentümer hat die mit seinem Sondernutzungsrecht verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen. Hierzu gehören auch die Kosten der Pflege, Unterhaltung, Instandhaltung und Reparatur der zum Sondernutzungsrecht gehörenden Gegenstände und Grundstücksteile.

Soweit ein Sondernutzungsrecht mehreren Sondereigentümern eingeräumt ist, steht diesen die Leistung als Gesamtgläubiger gemäß § 432 BGB zu.

## 9. Übertragung, Überlassung an Dritte

- 9.1 Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 9.2 Bei der Veräußerung ist dem Erwerber aufzuerlegen, in alle Rechte und Pflichten und alle Regelungen dieser Teilungserklärung einzutreten mit der Maßgabe, auch seine sämtlichen etwaigen Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Bei der Überlassung der Nutzung an Dritte ist zu gewährleisten, dass diese die Nutzungsregelung gemäß Ziffer 8 dieser Teilungserklärung beachten.

Der veräußernde Sondereigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich nach Vertragsabschluss eine vollständige Abschrift des Veräußerungsvertrages unter Angabe des Tages des Besitzüberganges zuzuleiten und ebenso den Eigentumswechsel durch Vorlage einer grundbuchamtlichen Benachrichtigung zu belegen. Die Anzeige des Veräußerers wird durch die des Erwerbers ersetzt.

- 9.3 Die Weiterveräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Sondereigentümer.
- 9.4 Der veräußernde Sondereigentümer hat zu prüfen, ob

- a) Besorgnis besteht, dass der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Sondereigentum ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird;
- b) Zweifel daran bestehen, ob sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Für Schäden oder Nachteile, die der Eigentümergemeinschaft bei Nichtbeachten dieser Verpflichtung entstehen sollten, hat der veräußernde Sondereigentümer bei grober Fahrlässigkeit Schadenersatz zu leisten. Der Sondereigentümer kann seiner Prüfungspflicht dadurch nachkommen, dass er sie dem Verwalter überträgt; Schadenersatzansprüche sind dann ausgeschlossen.

## 10. Instandsetzungspflichten

- 10.1 Der Sondereigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Er ist hierbei verpflichtet, die dem Sondereigentum und die gemäß den nachfolgenden Regelungen seiner Pflege, Instandhaltung und Erneuerung unterworfenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums so zu benutzen und instandzuhalten, dass dadurch keinem der anderen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum obliegt, auch wenn sich dieses im Bereich des Sondereigentums befindet, dem jeweiligen Sondereigentümer auf seine Kosten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Sondereigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Nutzung oder einzelne Räume zur Nutzung überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Holz-, Kunststoff- und Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich eines Sondereigentums befinden, sowie die Instandsetzung von Schlössern und Beschlägen, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Sondereigentümer auf dessen Kosten. Dies gilt auch für Schäden an Loggien und Rolläden, soweit diese vorhanden sind.

- 10.2 Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren, das Streichen der Innentüren, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des jeweiligen Sondereigentümers.
- 10.3 Soweit sich nicht aus Ziffer 10.2 etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums den Sondereigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen. Dies gilt auch für den Außenanstrich der Fenster bzw. Pflege und Instandhaltung der Außenseiten der Fensterkonstruktionen und der dem Treppenhaus zugekehrten Seite der Wohnungsabschlusstüren.
- 10.4 Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Sondereigentümers nach Ziffer 13 dieser Urkunde.

10.5 Zur Anbringung von Markisen und zu Änderungen in Bezug auf die äußere Gestaltung des Bauwerkes und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile bedarf der Sondereigentümer der Zustimmung des Verwalters, wenn vorher ein grundsätzlicher Beschluss der Eigentümergemeinschaft über zulässige Art, Gestaltung und Farbgebung der Zusatzeinrichtung gefasst wurde. Dieser grundsätzliche Beschluss bedarf der einfachen Mehrheit in einer Eigentümerversammlung. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Wohnungseigentümersversammlung mit einfacher Mehrheit ersetzt werden.

10.6 Zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung gehören auch mit 75 % aller Stimmen einer Eigentümerversammlung beschlossene Modernisierungsmaßnahmen, die zur Erhaltung des Wohnwertes nach dem neuesten Stand der Technik notwendig sind, wenn der wirtschaftliche Aufwand hierfür in einem vertretbaren Verhältnis zum Erfolg steht und für den einzelnen Sondereigentümer finanziell tragbar ist.

#### 11. Anzeigepflicht des Sondereigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

Der Sondereigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

#### 12. Versicherung des Gebäudes

12.1 Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

12.1.1 eine Versicherung wegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Eigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum an dem Grundstück,

12.1.2 eine verbundene Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Glasbruch),

12.2 Die Sachversicherung zu 12.1.2. ist zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes und unter Ausschluß einer Unterversicherung, die Versicherung zu 12.1.1. ist in angemessener Höhe abzuschließen.

12.3 Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Sondereigentümer durch Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

Sie können ebenfalls mit Stimmenmehrheit über den Abschluß weiterer, zusätzlicher Versicherungen beschließen.

13. Wiederherstellungspflicht

- 13.1 Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungsleistungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Sondereigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Sondereigentum zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Zweifel oder Bedenken bestehen.

Der Sondereigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht beteiligen will, ist verpflichtet, sein Sondereigentum an den oder die zur Übernahme Bereiten zum Schätzwert zu übertragen, sofern gegen die Übernahme keine begründeten Zweifel oder Bedenken bestehen.

14. Mehrheit von Berechtigten an einem Sondereigentum

- 14.1 Mehrere Eigentümer derselben Einheit haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen alle.
- 14.2 Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums, so haben sie auf Verlangen des Verwalters für sich und ihre Erben einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Bei Ehegatten gilt jeder von ihnen als durch den anderen bevollmächtigt, es sei denn, dass dem Verwalter schriftlich etwas Gegenteiliges bekanntgemacht ist.

15. Entziehung des Sondereigentums

Hat sich ein Sondereigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Sondereigentums verlangen.

Diese Voraussetzungen liegen vor, wenn

- 15.1 der Sondereigentümer mit den in Ziffer 16. dieser Teilungserklärung bezeichneten Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung in Verzug ist, und dieser Betrag die für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten nach Ziffer 16.9 zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,

- 15.2 sich der Sondereigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, dass auch bei Berücksichtigung der dem Sondereigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtstellung den anderen Sondereigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Sondereigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt,
- 15.3 der Sondereigentümer die ihm gemäß Ziffer 10 dieser Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.

- 15.4 Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegenüber sich gelten lassen.

#### 16. Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

- 16.1 Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, und die Kosten der Bewirtschaftung des Objektes sind von den Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile untereinander zu tragen, es sei denn, in dieser Urkunde ist ausdrücklich eine anderweitige Regelung getroffen oder später von den Sondereigentümern mit einfacher Mehrheit beschlossen worden.

Die den einzelnen Sondereigentumseinheiten direkt zuzuordnenden Betriebskosten sind den Eigentümern dieser Einheiten unmittelbar zu belasten.

- 16.2 Die Regelung gemäß 16.1 gilt entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat und soweit diese nicht dem Sondernutzungsberechtigten im Rahmen der Ziffer 8 dieser Urkunde zuzurechnen sind. Soweit das Gebäude an eine Telekommunikationslinie (Kabelfernsehen) angeschlossen ist, wird vorstehender Verteilermaßstab nur hinsichtlich der Antennenanlageanteile angewendet, die im Eigentum der Gemeinschaft stehen, während die monatlichen Gebühren der Telekommunikationseinrichtung entsprechend deren Berechnung zu zahlen sind.

Die Verwaltungskosten werden nach der Vereinbarung mit dem Verwalter festgesetzt.

- 16.3 Jeder Sondereigentümer ist insbesondere verpflichtet, nach dem in 16.1 bestimmten Verteilungsverhältnis Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten für das Gemeinschaftseigentum zu leisten. Bewirtschaftungskosten sind insbesondere:

- 16.3.1 die öffentlichen Abgaben für Straßenreinigung,

- 16.3.2 die Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege der Hauszugänge, der Fußwege sowie deren Beleuchtung, der Grünanlagen und sämtlicher Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftliches Eigentum sind, sofern diese Kosten nicht im Einzelfall der jeweilige Sondereigentümer zu tragen hat, etwa aufgrund eines ihm zugewiesenen Sondernutzungsrechtes,
- 16.3.3 die Kehrgebühren für die Kamine, Kosten für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung und die Kosten der Müllabfuhr,
- 16.3.4 die zur Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstellung gemäß Ziffer 16.8 dieser Ordnung zuzuführenden Beträge,
- 16.3.5 die Prämien der gemäß dieser Ordnung abgeschlossenen Versicherungen,
- 16.3.6 weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums,
- 16.3.7 das Wassergeld und die Entwässerungsgebühren, soweit diese nicht durch getrennte Zähler ermittelt werden (die nachfolgende Regelung in Ziff. 16.4 bleibt hiervon unberührt),
- 16.4 Die Heizkosten - Verbrauchs- und Wartungskosten- werden mit 30 % der Gesamtkosten entsprechend der Wohn- und Nutzfläche der Sondereigentumseinheiten (ohne Balkonanteil) umgelegt; die restlichen 70 % der Gesamtkosten werden nach dem tatsächlichen Verbrauch umgelegt, der durch die eingebauten Wärmemesser festgestellt wird.

Die Kosten für die Warmwasserbereitung (nicht jedoch Wasserverbrauchskosten) werden für jeden Wohnungseigentümer selbständig ermittelt und im Sinne der Heizkostenabrechnungsverordnung (jeweils neueste Fassung) abgerechnet.

- 16.5 Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass, soweit Bewirtschaftungskosten nach Wohn- und Nutzfläche der Sondereigentumseinheiten umgelegt werden, hierfür die in der Anlage I ausgewiesene Wohn- und Nutzfläche zugrunde zu legen ist.
- 16.6 Jeder Sondereigentümer hat die mit seinem Sondereigentum verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen, soweit sie nicht vorstehend anders verteilt oder umgelegt werden.

Er hat insbesondere allein zu tragen:

- 16.6.1 die Grundsteuer für sein Sondereigentum,
- 16.6.2 die Kosten für den elektrischen Strom und Gas,
- 16.6.3 die Zins- und Tilgungsleistungen, die mit den dinglichen Belastungen seines Sondereigentums verbunden sind.

- 16.7 Durch Abwesenheit oder Vermietung wird die Beteiligung eines Sondereigentümers an den vorstehenden Beträgen oder Umlagen nicht berührt.
- 16.8 Die Sondereigentümer sind berechtigt, die Bildung einer Rückstellung für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu vereinbaren.
- 16.9 Zur Deckung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Sondereigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag (Wohngeld) zu leisten. Die Beträge sind im Voraus spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten. Die Höhe dieses Betrages wird vom Verwalter im jährlichen Wirtschaftsplan festgesetzt, über den die Eigentümergemeinschaft beschließt. Für das erste Wirtschaftsjahr wird ein angemessenes Wohngeld vom Verwalter erhoben.
- 16.10 Rückständige gemäß 16.8 und 16.9 zu zahlende Leistungen sind bei Verzug von über sieben Tagen mit 5 % über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen, soweit dies die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit beschließt. Aufrechnung und das Geltendmachen von Zurückbehaltungsansprüchen gegenüber diesen Ansprüchen ist ausgeschlossen, soweit dieser Ausschluss gesetzlich zulässig ist.
- 16.11 Der Verwalter ist verpflichtet, bis spätestens sechs Monate nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember läuft, frühestens jedoch drei Monate nach Vorlage aller für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen beim Verwalter, den Sondereigentümern eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Ziffer 16.9 geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen.

Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Sondereigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Soweit die Abrechnung einen Überschuss aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen oder zurückzuzahlen. Die Abrechnung gilt als Voranschlag für den Wirtschaftsplan für das folgende Geschäftsjahr.

- 16.12 Der Sondereigentümer soll dem Verwalter eine Einzugsermächtigung über die monatlichen Zahlungen erteilen. Erteilt er diese nicht, so kann der Verwalter eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von bis EUR 3,00 je Monat und je Einheit beanspruchen.

## 17. Eigentümerversammlung

- 17.1 Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Sondereigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet.
- 17.2 Das Stimmrecht bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen. Beschlüsse der Eigentümer werden mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung abgegebenen Stimmen gefasst, es sei denn, in dieser Gemeinschaftsordnung oder im Wohnungseigentumsgesetz ist eine andere Mehrheit vorgesehen. Dies gilt auch für die

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gemäß 16.1. Stimmenthaltungen oder ungültige Stimmen zählen als nicht abgegebene Stimmen.

- 17.3 Der Verwalter hat einmal im Jahr die Versammlung einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Versammlung dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Sondereigentümer die Einberufung schriftlich unter Angabe des Gegenstandes verlangt.
- 17.4 Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- 17.5 Jeder Sondereigentümer kann sich in einer Versammlung durch eine natürliche Person, die Miteigentümer oder Ehegatte oder volljähriges Kind des vertretenen Sondereigentümers sein muss, oder durch den Verwalter mittels schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist, vertreten lassen. Wird eine Sondereigentumseinheit veräußert, gilt der dem Verwalter gem. Abschnitt 9. angezeigte Erwerber als vom Veräußerer ermächtigt, in der Eigentümerversammlung für den Veräußerer zu stimmen und Ladungen zur Versammlung entgegenzunehmen, soweit der Veräußerer nicht widerspricht. Ein Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG gilt nicht für den Fall, dass zwar der Veräußerer, nicht aber der als Bevollmächtigter abstimmende Erwerber nach dieser Vorschrift vom Stimmrecht ausgeschlossen ist.
- 17.6 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Falle beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- 17.7 Zu Beginn der Versammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Sondereigentümer nicht gerechnet.
- 17.8 § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- 17.9 Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.
- 17.10 Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse sind vom Verwalter in einem Ordner mit fortlaufender Seitenzahl zu verwahren.

## 18. Verwalter

- 18.1 Zum Verwalter wird bestimmt:

Hausverwaltung Ganschow mit der Anschrift An der Kaiserburg 10, 40629 Düsseldorf.

Diese Bestellung gilt für die Dauer von 3 Jahren mit Wirkung vom heutigen Tage an. Die sofortige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

18.2 Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

18.3 In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

Mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgabe notwendige und unaufschiebbare Verträge abzuschließen, die von den Eigentümern nach Ziffer 16 dieser Urkunde zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer namens der übrigen Eigentümer gerichtlich geltend zu machen, die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen.

18.4 Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Eigentümerversammlung Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstellung ein getrenntes Konto anzulegen und es zu unterhalten. Er ist weiter zur Führung eines Ordners über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung verpflichtet. Ferner hat er einen Wirtschaftsplan für jeweils ein Kalenderjahr aufzustellen, der den Sondereigentümern zur Genehmigung vorzulegen ist; bis zur Genehmigung des Wirtschaftsplanes durch die Sondereigentümer gilt der Wirtschaftsplan des vorangegangenen Geschäftsjahres als vorläufiger Wirtschaftsplan für das laufende Geschäftsjahr. In diesen Wirtschaftsplan sind die in Ziffer 16 aufgeführten Kosten einzusetzen.

18.5 Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine Tätigkeit.

18.6 Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltung mit sechsmonatiger Frist zum Schluss des Kalenderjahres aufzukündigen.

#### 19. Unwirksamkeit einer Bestimmung

Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, soll dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berühren. Die Sondereigentümer sind in diesem Fall verpflichtet, einer ungültigen Bestimmung eine dem erstrebten Zweck entsprechende wirksame Fassung zu geben. Das gleiche gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Lücke enthalten sollte.

### **III. Grundbucheklärungen**

Der Eigentümer ist sich über die Rechtsänderungen gemäß Abschnitt A Absätze 1. und 2. von Absatz I. (Teilung) dieser Urkunde einig.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt unter Anlegung entsprechender Sondereigentumsgrundbücher im Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks in vier Wohnungseigentumseinheiten,
- b) die Bestimmungen der Ziffer 4 als Gegenstand und der Ziffern 5 bis 13 und 15 bis 18, außer Ziffer 6.3, 7.5, 17.4, 17.5 und 18.1 als Inhalt des Sondereigentums.

Der Notar ist berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde getrennt, einzeln und in beliebiger Reihenfolge zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

#### **IV. Kosten**

Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten trägt der Eigentümer.

#### **V. Vollmacht**

Der Eigentümer erklärte sodann:

Hiermit werden

- a) Herr Marcus Lammerich, Notarfachreferent,
- b) Frau Janine Zündorf, Notarfachangestellte,
- c) Frau Alessandra Marotta, Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte,

alle dienstansässig bei dem beurkundenden Notar, bevollmächtigt, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und jeder für sich allein, alle zur Durchführung und zum grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde noch erforderlichen und/oder zweckmäßigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Grundbuchanträge zu stellen.

#### **VI. Genehmigungen, Hinweise**

1. Alle erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten und sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden. Der Notar soll alle erforderlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen anfordern und entgegennehmen. Wird eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid dem Eigentümer selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an den Notar erbeten.
2. Der Eigentümer wurde darüber belehrt, dass das Sondereigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht.

#### **VII. Dienstbarkeit und Eintragungsantrag**

Der Eigentümer begründet hiermit zulasten des aufgeteilten Grundbesitzes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Objektgesellschaft Westkoterstr. UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Ratingen und der Geschäftsanschrift: Karl-Esser-Weg 4, 40882 Ratingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 69683, folgenden Inhalts:

Die Objektgesellschaft Westkoterstr. UG (haftungsbeschränkt) ist berechtigt, die freie östliche Giebelseite als Werbefläche zu nutzen. Die Ausnutzung dieses Rechtes kann Dritten überlassen werden.

Die Eintragung dieses Rechtes in Abteilung II des Grundbuches wird hiermit bewilligt und beantragt.

Eine Gegenleistung für die Einräumung der Dienstbarkeit ist nicht zu erbringen. Schuldrechtlich wird vereinbart, dass Pflege, Instandsetzung und -haltung dem Berechtigten obliegen.

Das Recht soll schuldrechtlich die erste Rangstelle erhalten. Bis zur Abgabe der Rangänderungserklärung durch vorrangige Grundpfandrechtsgläubiger sollen die Rechte an rangbereiter Stelle eingetragen werden. Der Eigentümer stimmt allen zur Verschaffung der Rangstelle erforderlichen Löschungen oder Rangänderungen zu und beantragt diese hiermit.

**Diese Verhandlung nebst Anlagen wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die nicht verlesbaren Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt, und von ihm und dem Notar, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:**

gez. Klaus Ballier  
gez. Reinartz, Notar

Anlage I zur Urkunde vom 22. SEP. 2014, UR.Nr. 2547 für 2014, des Notars Dr. iur. Bertold Reinartz in Düsseldorf

Grundbesitz: Wuppertal, Westkorter Straße 197

Lfd.Nr. der Sondereigentumseinheiten im Aufteilungsplan

Lage der Sondereigentumseinheiten

Größe des Miteigentumsanteiles in 10.000stel

ca. Wohnfläche / qm mit Balkon- und Terrassenanteil

ca. Wohn-Nutzfläche / qm ohne Balkon- und Terrassenanteil

1	Erdgeschoss	1924	95,09	95,09
2	1. Obergeschoss	2328	115,07	109,53
3	2. Obergeschoss	2257	111,53	108,83
4	Dachgeschoß und Spitzboden	3491	172,54	166,27

Zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten gehören die jeweils mit derselben Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Räumlichkeiten und Balkone sowie der Kellerraum/die Kellerräume im Kellergeschoss.

Udo Gaus

Udo Gaus



(II a)  
Anlage zur notariellen Verhandlung  
vom 22. SEP. 2014  
(Nr. der Urk.-Rolle 2547/14)  
Der Notar:



*Udo Bittner*  
**Stadt Wuppertal**  
Der Oberbürgermeister

**Ressort Bauen und Wohnen**  
Abteilung Baurecht und Denkmalpflege

Johannes-Rau-Platz 1  
(Eingang Große Flurstraße)  
42275 Wuppertal

Stadt Wuppertal - Ressort 105.27 - 42269 Wuppertal (Postanschrift)

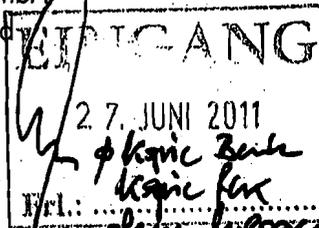
Firma  
ImmoConsult Steiner GmbH  
Vertr. d. Herrn Weigand  
Buscherstr. 1  
47269 Duisburg

Es informiert Sie Frau Kocherscheidt-Richter

Telefon (0202) 563-2102  
Fax (0202) 563-8045  
E-Mail kocherscheidt-richter@stadt.wuppertal.de  
Zimmer C.139, Eingang: Große Flurstraße  
Sprechzeiten Di. und Do. 08:30 - 12:30 Uhr

Zeichen 105.27 - 02394/11 KoRi  
Datum

**24. Juni 2011**



Aktenzeichen **105.27 - 02394/11**

Vorhaben Änderung eines Wohngebäudes (Mehrfamilienwohnhaus) durch  
Errichtung von Balkonen und Ausbau des Spitzbodens mit  
Dachterrasse

Grundstück Westkotter Str. 197, Wuppertal  
Gemarkung: Barmen, Flur: 26, Flurstück: 52, 27

### Baugenehmigung

Sehr geehrter Herr Weigand,

unbeschadet privater Rechte Dritter wird Ihnen hiermit die Genehmigung für die oben bezeichnete Baumaßnahme erteilt.

Für Ihr Bauvorhaben gelten die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV-NRW Nr. 18 Seite 256) in der zur Zeit geltenden Fassung, die hierzu ergangenen Verordnungen und die nachstehenden Nebenbestimmungen und Hinweise. Die Genehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht innerhalb von drei Jahren, begonnen oder wenn die Ausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

08D3A4F9-CBE6410E8999440F07CFA68D

Service-Center: (0202) 563 - 0  
E-Mail: stadtverwaltung@wuppertal.de  
Internet: www.wuppertal.de  
IBAN: DE89 3305 0000 0000 100719

Bankverbindung  
Stadtsparkasse Wuppertal  
Kto-Nr. 100 719 (BLZ 330 500 00)  
SWIFT-BIC: WUPSD33

Sie erreichen uns mit der Schwebebahn, Station Alter Markt und mit den Buslinien 608, 610, 624, 632 und 332 Haltestellen Heubruch und Concordienstraße

Seite: 1 von 6

Auflagen:

Auflage - BGA01

Die Grüneintragungen in den Bauvorlagen sind zu beachten.

Auflage - BGA06

Da das Bauvorhaben an einer Verkehrsfläche liegt, ist die Baustelle mit einem Bauzaun abzugrenzen; gegen herabfallende Gegenstände sind Schutzvorrichtungen anzuordnen. Die Baustelle ist zu beleuchten. (§ 14 Abs. 2 BauO NRW)

Auflage - BGA12A

In fensterlosen Bädern und Toiletten sind Lüftungsanlagen gemäß DIN 18017 Teil 1 - Ausgabe Februar 1987 - einzubauen (§ 50 Abs. 3 BauO NRW).

Auflage - BGA16

Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen hat die Bauherrin oder der Bauherr sich von einer Schornsteinfegermeisterin oder einem Schornsteinfegermeister bescheinigen zu lassen, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen soll vor der Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein (§ 43 Abs. 7 BauO NRW). Die Bescheinigung ist aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Stellungnahmen:

Auflage - BGX01

Die beigelegte(n) Stellungnahme(n) des Stadtbetrieb SB 304 (Feuerwehr) vom 13.04.2011 ist (sind) zu beachten.

Hinweise:

Hinweis - BGH03

Bei Baubeginn ist ein Baustellenschild, welches von der öffentlichen Verkehrsfläche aus dauerhaft sichtbar ist, anzubringen. Das Schild hat Namen und Anschriften folgender Beteiligten zu enthalten: Bauherr(in), Entwurfsverfasser(in), Bauleitung und Unternehmen für den Rohbau. (§ 14 Abs. 3 BauO NRW).

Hinweis - BGH06

Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, so hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies unverzüglich schriftlich dem Ressort Bauen und Wohnen - Abteilung Baurecht und Denkmalpflege - mitzuteilen (§ 57 Abs. 5 BauO NRW).

Hinweis - BGH07

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Vorhaben mindestens eine Woche vorher dem Ressort Bauen und Wohnen - Abteilung Baurecht und Denkmalpflege - schriftlich mitzuteilen (§ 75 Abs. 7 BauO NRW). Siehe beiliegendem Vordruck.

**Hinweis - BGH07a**

Die Bauherrin/der Bauherr hat vor Baubeginn die Namen der Bauleiterin/des Bauleiters und der Fachbauleiterin/des Fachbauleiters und einen Wechsel dieser Personen während der Bauausführung mitzuteilen (§ 57 Abs. 5 BauO NRW).

**Hinweis - BGH09**

Das Vorhaben darf erst dann benutzt werden, wenn es ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar ist. (§ 82 Abs. 8 BauO NRW) Die abschließende Fertigstellung ist der Genehmigungsbehörde eine Woche vorher anzuzeigen (siehe beiliegenden Vordruck). (§ 82 Abs. 2 BauO NRW).

Für die vorzeitige Benutzung der Anlage kann ein gesonderter Antrag nach § 82 Abs. 2 BauO NRW gestellt werden.

**Hinweis - BGH10**

Die Errichtung oder Änderung folgender Anlagen bedarf keiner Genehmigung, jedoch einer Unternehmerbescheinigung nach vorgeschriebenem Muster, die ihr Fachunternehmer vorhält.

1. Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger,
2. Feuerungsanlagen (siehe § 43 Abs. 1 BauO NRW);
  - a) in Serie hergestellte Blockheizkraftwerke
  - b) in Serie hergestellte Brennstoffzellen
3. Wärmepumpen
4. ortsfeste Behälter für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten oder bis zu 50 cbm Fassungsvermögen, für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis zu 5 cbm Fassungsvermögen,
5. Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger,
6. Abwasseranlagen, so weit sie nicht als Abwasserbehandlungsanlagen von der Genehmigungspflicht freigestellt worden sind (§ 65(1) Nr. 12 BauO NRW),
7. Lüftungsanlagen, raumlufthechnische Anlagen und Warmluftheizungen in Wohnungen oder ähnlichen Nutzungseinheiten mit Einrichtungen zur Wärmerückgewinnung.

Die Bauherrin/der Bauherr hat sich vor der Benutzung der Anlagen von der Unternehmerin/dem Unternehmer oder der Sachverständigen/dem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 43 Abs. 7 BauO NRW bleibt unberührt.

**Hinweis - BGH13**

Jede Wohnung und jede sonstige Nutzungseinheit muss einen eigenen Wasserzähler haben (§ 44 Abs. 2 BauO NRW).

**Hinweis - BGH19**

Das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit vom 29.01.1982 in der z. Z. geltenden Fassung ist zu beachten.

**Hinweis - BGH21**

Wenn durch die Baustelleneinrichtung Gehwege, Fahrbahnen oder andere öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, ist vor der Inanspruchnahme dieser Flächen eine gesonderte Sondernutzungserlaubnis durch das Ressort 104 - Straßen und Verkehr - erforderlich.

#### Hinweis - BGH22

Die anfallenden Regen- und Schmutzabwässer sind bei Vorhandensein eines Kanals vorschriftsmäßig abzuleiten und der Grundstücksentwässerung zuzuführen. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal vom 18.12.2002 in der z. Z. geltenden Fassung ist zu beachten.

Bei der Errichtung, Änderung oder Instandsetzung der Abwasseranlagen ist § 61a LWG zu beachten.

#### Hinweis - BGH84

Mit beiliegender Baubeginnanzeige sind spätestens bis zum Baubeginn folgende Nachweise zu erbringen:

- der Standsicherheitsnachweis, der von einer/einem staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung der Standsicherheit geprüft sein muss (§68 Abs. 2 BauO NRW).
- gleichzeitig ist die/der staatlich anerkannte Sachverständige zu benennen die/der mit der stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt ist (§72 Abs. 6 BauO NRW).

#### Hinweis - BGH85

Mit beiliegender Baubeginnanzeige sind spätestens bis zum Baubeginn folgende Nachweise zu erbringen:

- der Schallschutznachweis, der von einer/einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz aufgestellt oder geprüft sein muss (§ 68 Abs. 2 BauO NRW).
- Gleichzeitig ist die/der staatlich anerkannte Sachverständige zu benennen die/der mit der stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt ist (§ 72 Abs. 6 BauO NRW).

#### Hinweis - BGH86

Mit beiliegender Baubeginnanzeige sind spätestens bis zum Baubeginn folgende Nachweise zu erbringen:

- der Wärmeschutznachweis, der von einer/einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz aufgestellt oder geprüft sein muss (§68 Abs. 2 BauO NRW).
- Gleichzeitig ist die/der staatlich anerkannte Sachverständige zu benennen die/der mit der stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt ist (§72 Abs. 6 BauO NRW).

#### Hinweis - BGH86A

Mit beiliegender Baubeginnanzeige sind spätestens bis zum Baubeginn folgende Nachweise zu erbringen:

- Bescheinigung einer oder eines staatlichen anerkannten Sachverständigen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den baulichen Brandschutz entspricht.  
(§85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4.)

#### Hinweis - BGH87

Mit beiliegender Fertigstellungsanzeige sind spätestens bis zur abschließenden Fertigstellung folgende Nachweise zu erbringen (§82 Abs. 4 BauO NRW):

- eine Bescheinigung der oder des staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung der Standsicherheit über die stichprobenhafte Prüfung der Standsicherheit während der Bauausführung.

Das Vorliegen der Bescheinigungen ist Voraussetzung für die Gestattung der Innutzunahme des Gebäudes (§82 Abs. 4 BauO NRW).

Hinweis - BGH88

Mit beiliegender Fertigstellungsanzeige sind spätestens bis zur abschließenden Fertigstellung folgende Nachweise zu erbringen (§82 Abs. 4 BauO NRW):

- eine Bescheinigung der oder des staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Schallschutzes über die stichprobenhafte Prüfung des Schallschutzes während der Bauausführung.

Das Vorliegen der Bescheinigungen ist Voraussetzung für die Gestattung der Innutzungnahme des Gebäudes (§82 Abs. 4 BauO NRW).

Hinweis - BGH89

Mit beiliegender Fertigstellungsanzeige sind spätestens bis zur abschließenden Fertigstellung folgende Nachweise zu erbringen (§82 Abs. 4 BauO NRW):

- eine Bescheinigung der oder des staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Wärmeschutzes über die stichprobenhafte Prüfung des Wärmeschutzes während der Bauausführung.

Das Vorliegen der Bescheinigungen ist Voraussetzung für die Gestattung der Innutzungnahme des Gebäudes (§82 Abs. 4 BauO NRW).

Hinweis - BGH97

Mit beiliegender Fertigstellungsanzeige sind spätestens bis zur abschließenden Fertigstellung folgende Nachweise zu erbringen (§82 Abs. 4 BauO NRW):

- eine Bescheinigung der oder des staatlich anerkannten Brandschutzsachverständigen über die stichprobenhafte Prüfung des Brandschutzes während der Bauausführung

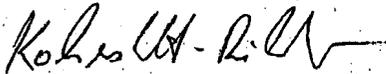
(Das Vorliegen der Bescheinigungen ist Voraussetzung für die Gestattung der Innutzungnahme des Gebäudes (§82 Abs. 4 BauO NRW).

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Düsseldorf, Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf, schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären. Wird die Klage schriftlich erhoben, so empfiehlt es sich, eine Abschrift beizufügen. Falls die Frist durch das Verschulden einer von Ihnen bevollmächtigten Person versäumt werden sollte, so würde deren Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Kocherscheidt-Richter

### Anlagen:

- 1 Lageplan/Lagepläne
- 10 Bauzeichnung(en)
- 1 Beschreibung(en)
- 1 Berechnung(en)
- 1 Bauantragsformular(e)
- 1 Befreiungs-/Abweichungsbescheid(e) vom **24. Juni 2011**

## **Um - und Ausbau eines Wohnhauses am Marktplatz von 42277 Wuppertal - Wichlinghausen**

### **Baubeschreibung der Sanierungsphase 2013 / 2014**

#### **Grundlagen:**

Baugesetzbuch, Landesbauordnung, Wärmeschutzverordnung (ENEV), bauaufsichtlich eingeführte DIN Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B und C, die anerkannten Regeln der Technik, die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und der nachfolgenden Baubeschreibung.

Das Bauvorhaben wird bei der Stadt Wuppertal mit der Baugenehmigung AZ 105.27-02394/11 geführt. Zum Abschluss der Sanierungsarbeiten erhält das Projekt eine behördliche Abnahme mit einer neu ermittelten Prüfstatik und der Umsetzung eines modernen Brandschutzkonzeptes.

#### **Gesamtsituation:**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus auf der Westkotter Straße 197 in Wuppertal, Stadtteil Wichlinghausen, Gemarkung Barmen Flur 26 Flurstück 52/27 in Blatt 9107A des Amtsgerichtes Wuppertal von Barmen verzeichnetes Grundstück mit einer Größe von 290 m<sup>2</sup>. Im Ergebnis des Umbaus entstehen insgesamt 4 großzügig gestaltete Sondereigentumseinheiten mit einer Wohn / Nutzfläche von 494,23 m<sup>2</sup>.

Die Einheit im Erdgeschoss wird durch einen Bestandsmieter aus dem Bereich der freiberuflichen Heilberufe als Physiotherapeut bereits genutzt. Die restlichen Einheiten wurden für die Kernsanierung freigezogen und sind zurzeit nicht vermietet.

In den Geschossen 1 und 2 entstehen jeweils 4 Zimmerwohnungen und im Dachgeschoss in Verbindung mit dem auszubauenden Spitzboden eine großzügige 5 – 6 Zimmerwohnung über zwei Etagen, die zukünftig planungstechnisch und vom Aufbau der Teilungserklärung her vom jeweiligen Eigentümer in zwei separate Wohnungen umgewandelt werden können.

Im Kellerbereich erhalten die 4 Sondereigentumseinheiten jeweils einen fest zugeordneten Kellerraum, wobei die Einheit 4 einen zusätzlichen Keller für die Möglichkeit der Teilung der Wohnung in zwei separate Einheiten erhält. Für die Gemeinschaft wird darüber hinaus ein Fahrradkeller ( ZBV ), ein Heizungsraum und ein separater Raum für die Mülltonnen vorgehalten.

Das Gebäude befindet sich mit der Vorderfront und dem Eingang direkt an der Westkotter Straße. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich seitlich in der Wichlinghauser Schulstr. in einer ruhigen Anliegerstraße.

Auf dem angelegten Vorplatz des Gebäudes werden insgesamt 3 PKW Stellplätze angelegt, als Sondernutzungsrechte in der Teilungserklärung bestellt und im Grundbuch entsprechend eingetragen. Der Stellplatz mit der Nummer 3 erhält danach das

Recht den hinteren Teil seines Sondernutzungsrechtes für einen weiteren PKW Stellplatz zu nutzen, vorausgesetzt es wird kein PKW eines anderen Stellplatzes bei der Zu – und Abfahrt behindert.

Rechts neben dem Hintereingang des Gebäudes, entsteht ein Müllplatz für die Gemeinschaft.

Auf der Giebelseite zur Wichlinghauser Schulstr. ist eine Werbefläche mit der Stadt Wuppertal abgestimmt, die vom Ursprungseigentümer vermietet wird. Die Erträge aus dieser Werbefläche gehören der Objektgesellschaft Westkoterstr. UG als Ursprungseigentümer und können gegen eine entsprechende noch zu vereinbarende Abschlagssumme von einem Eigentümer separat erworben oder auch von der Eigentümergemeinschaft insgesamt entgeltlich übernommen werden. Die Pflege der Werbefläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer in Abstimmung mit dem jeweiligen bestellten Hausverwalter.

Das Gebäude ist ein viergeschossiges Wohnhaus aus dem Ursprungsjahr 1900 mit einer aufwendig zu sanierenden Jugendstilfassade.

Das Objekt obliegt nicht den Auflagen des Denkmalschutzes. Das Wohnhaus befindet sich direkt im Stadtteilzentrum von Wichlinghausen in direkter Nachbarschaft zu einigen historischen Gebäuden im Bereich des Marktplatzes.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich somit alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen, Banken und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Kindergarten und alle anderen Schulformen sind fußläufig im direkten Umfeld vertreten. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz in Richtung Köln oder Düsseldorf ist in wenige Autominuten zu erreichen.

### **Konstruktion:**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein umfassend noch zu sanierendes Wohnhaus mit tragenden Wänden aus Mauerwerk sowie im Bestand befindliche Holzbalkendecken, welche im Zuge der Sanierung Brand- und Schallschutztechnisch ertüchtigt werden.

### **Äußere Gestaltung:**

Die Fassade wird saniert und farblich in einem hellen, weißgrauen Farbton gestaltet. Die Jugendstilfassade mit Stuckelementen wird farblich abgesetzt und nach den Vorgaben der Stadt und dem historischem Ambiente der Gesamtkonzeption der Umgebung angepasst.

Auf der östlichen Giebelseite wird eine mit dem Denkmalamt der Stadt Wuppertal abgestimmte Werbung aufgebracht / installiert.

Die Einnahmen aus dem Werbevertrag erhält die Objektgesellschaft Westkoterstr. UG mit dem Recht diese Nutzungsmöglichkeit einem anderen Eigentümer oder fremden Dritten entgeltlich zu überlassen.

Die genauen Regelungen dazu ergeben sich im Detail aus der noch zu erstellenden Teilungserklärung.

Besonderes Augenmerk wird auf die Rekonstruktion der wertvollen Jugendstilfassade gelegt, die ebenfalls in Abstimmung mit der Denkmalbehörde farblich ansprechend an die bestehende Nachbarbebauung angepasst wird.

Das Dach des Gebäudes wird komplett instandgesetzt und neu eingedeckt. Alle Dachrinnen werden mit neuen Regenfallrohren erneuert.

Das gesamte Gebäude wird mit neuen Kunststofffenstern versehen.

Der Außenbereich ist / wird gepflastert und mit drei PKW Stellplätzen gestaltet.

### **Balkone:**

Die Wohnungen im ersten, zweiten sowie im Dachgeschoß erhalten Balkone auf der Rückseite des Gebäudes. Der Spitzboden erhält zusätzlich eine Dachterrasse. Die Balkone werden aus einer verzinkten, vor die Fassade vorgestellten Stahlkonstruktion gemäß Statik, mit einem Belag aus rutschfesten Polymerebetonplatten aufgebaut.

Das Balkongeländer wird aus 42 mm verzinktem Stahl Rundrohrrahmen mit 12 mm verzinkten senkrechten Stahlstäben als Füllung entstehen.

### **Dach:**

Das Dach ist ein Satteldach basierend auf einer überarbeiteten Holzkonstruktion mit einer neuen Eindeckung aus anthrazit farbenden Betondachziegeln.

Die Gauben sowie die senkrechten Flächen werden der Umgebung angepasst und somit verschiefert ausgeführt.

Das moderne Brandschutzkonzept beinhaltet im neu ausgebauten Dachgeschoss die gesetzlichen Vorgaben des Rettungsschutzes in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Die gesamte Dachfläche wurde ergänzend zu den o.g. Arbeiten komplett neu entsprechend den Vorgaben der EnEV gedämmt.

Für die Dachgeschosswohnung werden im Dachgeschoss sowie im Spitzboden neue Dachflächenfenster (Velux Panorama GPU S08 5-Star) eingebaut.

### **Oberflächen von Wänden und Decken:**

Wand - und Deckenoberflächen werden in der Musterwohnung in den Wohnräumen im ersten Obergeschoss einheitlich mit einem Strukturputz oder in Rauhfaser Weiß gestaltet. In den Wohnzimmern des 1. und 2. Geschosses erhält das Wohnzimmer bauseits eine separate Einbaunische.

Das 2. OG, Dachgeschoss und Spitzboden bleiben zunächst unbehandelt, sodass diese Gewerke in Eigenleistung mit einem entsprechenden Preisnachlass individuell gestaltet werden können.

### **Fußböden:**

Die bestehende Holzbalkendecke erhält eine Bekleidung nach Feuerwiderstandsklasse F 90 – B mit einer geeigneten Ausgleichsschüttung, sowie Fermacell F 90 – Trockenestrichelemente.

Der Oberboden in der Musterwohnung im ersten OG erhält einheitlich in den Wohnräumen ein Echtholzparkett als Landhausdielen in Eichendekor zu einem Materialpreis von 29,29 / m<sup>2</sup> zzgl. Verlegung .

In den Badezimmern und der Küche der Musterwohnung wird eine Bodenfliese in 30 x 60 in Feinsteinzeug unglasiert Line Farbe grau zu einem Materialpreis von 18,95 / m<sup>2</sup> zzgl. Verlegung verbaut .

Das 2. OG und das Dachgeschoss inkl. Spitzboden bleiben zunächst unbehandelt, sodass diese Gewerke in Eigenleistung mit einem entsprechenden Preisnachlass individuell gestaltet werden können.

Die Wände der Badezimmer der Musterwohnung erhalten auf einer Höhe von ca. 1,80 Meter bzw. in der Küche einen Fliesenspiegel mit einer Wandfliese Marke Aura glänzend in den Maßen 30 x 60 gestreift zu einem Materialpreis von 14,95 / m<sup>2</sup> zzgl. Verlegung.

### **Fenster:**

Fenster und Fenstertüren sowie Dachflächenfenster werden in wärmegeprägten Kunststoffprofilen ausgeführt.

Die straßenseitigen Fenster werden 3-fach verglast U: ≤ 1,0 W/(m<sup>2</sup>K) (Fa. Drutex Thermofloat 4/12/4/12/4), die gartenseitigen Fenster 2-fach verglast U: 1,1 W/(m<sup>2</sup>K) (Fa. Drutex Thermofloat 4/16/4). Für die Dachgeschosswohnung werden im Dachgeschoss sowie im Spitzboden neue Dachflächenfenster (Velux Panorama GPU S08 5-Star) eingebaut.

### **Sanitäre Anlagen:**

Das Gäste WC im Erdgeschoss / Hausflur ( zur Gewerbeeinheit im Erdgeschoss gehörend ) erhält einen Waschtisch Marke Concept 100 5247L 65 / 49 cm, mit Überlauf und Hahnloch in Weiß, WT Befestigung, Röhrengeruchsverschluss mit Halbsäule und ein Wandtiefspül - WC der gleichen Marke und Ausstattung mit Drückerarmatur und Einhebelmischer nebst Toilettensitz.

Die Wohnungen im 1. – 3. Obergeschoss und Spitzboden erhalten jeweils ein wandhängendes Gäste – WC mit Toilettensitz inkl. einem Handwaschbecken der Marke Villeroy & Boch der Serie Verity Design 55 x 43 mit Halbsäule in weiss. Das

Badezimmer erhält eine Einbauwanne Concept 100 in den Maßen 180 x 180 mit einem Mittelablauf in Weiß.

Die separate Dusche der Marke Concept 200 verfügt über ein Wanneneinbaumaß von 880 – 900 / einer Höhe von 2 Metern mit Echtglasabtrennungen und einem Fronteinstieg.

Das wandhängende WC mit Toilettensitz und zwei Waschtischen 65 x 51 mit Halbsäule werden in der Farbe Weiß ebenfalls von der Marke Villeroy und Boch und mit Aufputzarmaturen bzw. Einhebelmischarmaturen der Firma Hans Grohe montiert.

Im Bereich der Waschtische entstehen mit Steinfliesen verkleidete Ablageflächen mit einem wandintegrierten Spiegel und einem Handtuchwärmekörper in den Massen 600 x 1800 in Weiß.

Die Ausführungen können auf Anfrage auch mit Einsicht in die Ausschreibungsunterlagen konkretisiert werden. Jede Wohnung erhält sowohl einen Kalt- als auch einen Warmwasserzähler zur genauen Abrechnung des Verbrauchs.

In den Hauptbädern der Wohnungen werden bauseits Anschlüsse und Stellplätze jeweils für eine Waschmaschine und ein Trockengerät bereitgestellt.

### **Fensterbänke in Wohngeschossen:**

Die inneren Fensterbänke bestehen aus weißen Werzalit – Fensterbankprofilen mit seitlichen Scheuerleisten.

### **Abstellräume:**

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoß erhalten auf Wunsch jeweils eine Abstellkammer im Bereich des Wohnungsflurs im Bereich des Sicherungskastens mittels einer Leichtbauwand.

### **Türen:**

Die Innentüren der Wohnungen werden je als Spantüren mit HPL – Deck in Weißlack ausgeführt. Die Küchentüre erhält eine Türe mit 3 gleichgroßen Lichtausschnitten als Rahmenoptik mit Vollspannblatt. Alle Türen erhalten eine Drückergarnitur Marke Hoppe in Aluminium F1 mit der Fabrikatbezeichnung Amsterdam.

Die Wohnungseingangstüren sind Weißlacktüren Klima - und Schallschutzklasse 2, von der Oberfläche und Beschaffenheit den Wohnungstüren angepasst, werden jedoch als dichtschießende Schallschutztüren mit 37 dB ausgeführt.

Die Türen erhalten eine selbstabsenkende Bodendichtung, Profilzylinderschloss, Sicherheitsgarnitur ( Aluminium F1, Fabrikat Hoppe ) mit Kernschutz und Spion mit Abdeckung.

Die Hauseingangstüre sowie die rückwärtige Tür zu den Stellplätzen werden als wärme gedämmte Kunststoffaußentüren ausgeführt. Türen im Kellerbereich werden gemäß Brandschutzgutachten als Feuerschutztüren ausgeführt.

### **Treppenhaus:**

Das Treppenhaus besteht aus massiven Mauerwerkswänden bzw. Trockenbauständerwänden.

Die Treppenanlage ist eine im Bestand befindliche, aufzuarbeitende und mit Klarlack zu streichende Holzterappe, die in Teilbereichen brandschutztechnisch ertüchtigt wird. Die Treppenstufen und die Podeste erhalten einen neuen, hochwertigen und leicht zu reinigenden Vinylboden der Marke B!Design in einem hell grauen Farbton.

Die Wände werden verputzt und mit einem der Außenfassade angepasstem Farbton gestrichen. Im unteren Bereich mit dem Grauton des Gebäudesockels und im restlichen Bereich in dem hellen Grauton der Fassade. Das Treppenhaus erhält eine von jeder Ebene aus zu betätigende, zentrale Beleuchtung.

Die Treppe in den Spitzboden wird als ¼ gewendelter Treppenlauf, rechts von der Wohnungseingangstüre ( von Treppenhaus gesehen ) laufend und mit ca. 50 cm vor der Giebelwand abknickend zur Dachgaube hin eingebaut. Die Ausführung dazu erfolgt über eine eingestemmte Massivholztreppe, Rotkernbuche, parkettverleimt, versiegelt als klassischer Lauf. Treppe inkl. Wandhandlauf mit Rundumbrüstung im Spitzboden.

### **Elektroinstallation und Kabelanschluss:**

Die Elektroinstallation in den Sondereigentumseinheiten, dem Treppenhaus und Kellerbereich werden komplett erneuert. Jeder Mieterkeller wird über einen entsprechenden Zähler abgerechnet.

Der Zählerschrank sowie die Steigeleitungen zu den Wohnebenen bis zum Spitzboden werden erneuert.

In den Wohnungen werden den modernen Wohnungsanforderungen entsprechende Anschlussmöglichkeiten für Telefon / Internet / Hauskabel und Einzelsteckdosen installiert.

Als Schalterprogramm werden Produkte der Fa. Gira Standard System 55 installiert. In allen Wohn – und Schlafräumen werden neue leistungsstarke Rauchmelder ohne Funkvernetzung nach den gesetzlichen Vorgaben installiert.

Die Wohnungen erhalten eine Ausstattung gemäß DIN 18015-2 sowie jeweils drei Anschlussdosen für Kabelfernsehen und eine Anschlussdose für Telefon. Die Wohnungen sind für den Fernseh- und Rundfunkempfang über Kabelanschluss mit Breitbandkabel ausgestattet.

Das Gebäude erhält eine Sprechanlage für bis zu sechs Teilnehmer mit Freisprechgeräten in den Wohnungen sowie eine Haustürstation aus Edelstahl.

## **Heizung:**

Die Beheizung erfolgt über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage mit 57 KW Nennleistung und Warmwasserspeicher im Kellergeschoss des Hauses der Marke Viessmann.

In allen Räumen sind Flachheizkörper mit Heizkörperthermostaten installiert und zusätzlich in den Hauptbädern Handtuchheizkörper. Die Abrechnung erfolgt über gekaufte Wärmemengenzähler, die an jedem Heizkörper installiert werden.

## **Keller:**

Die Kellerabtrennungen werden in Massivholzständern ( ca. 80 x 80 mm ) je ein Querriegel oben und unten ( ca. 35 x 70 mm ) mit aufrechter Lattung ( H = 190 cm, Querschnitt ca. 45 x 18 mm ), roh; Türen als Lattentüren mit Querriegel und Diagonalspannen an Werfgehängen einschl. Überwürfen für Vorhängeschlösser ausgeführt.

Der Heizungskeller ist in einem separaten, abgemauerten Raum mit einer Front von ca. 3,5 Meter inkl. Tür untergebracht.

Als Kellerfenster werden weiße, aufstellbare Kunststoffenster eingesetzt. Der Boden erhält nach Reinigung einen farbigen Anstrich.

## **Außenanlagen:**

Die komplette Außenanlage wird befestigt und so vorbereitet, dass sie das Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser schützt und gleichzeitig als Zuwegung zum rückwärtigen Eingang zum Treppenhaus sowie als Park - und Müllboxenstellfläche dient.

Das Gebäude wird im Bereich des Hofes dazu ausgegraben und erhält eine zusätzliche Isolierung der Außenwand gegen Feuchtigkeit aus dem Bodenbereich.

Drei Parkflächen werden gemäß den Vorgaben der Planung vor Ort nach Abschluss der Arbeiten markiert.

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben, Masse und Zahlen beruhen auf dem augenblicklichen Stand der Planung. Die Stellung der Sanitärobjekte sowie die Lage der Installationsschächte können sich noch geringfügig verändern. Der Einbau von Leitungsschächten, die bisher in den Grundrissplänen nicht dargestellt sind, bleibt ebenfalls vorbehalten.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen zur Darstellung der Stellmöglichkeit und sind nicht Gegenstand des Angebotes.

Abweichungen durch zukünftige Entwicklungen, insbesondere in Folge neuer gesetzgeberischer Maßnahmen, behördlicher Auflagen oder sonstiger Korrekturen, die im Interesse der Baumaßnahme liegen, bleiben vorbehalten.

Auch können prospektierte Angaben durch unvorhergesehene Ereignisse wie z.B. Änderung von Gesetzgebungs-, Rechtsprechungs – und Verwaltungs- sowie Behördenpraxis beeinflusst werden.

Zu allen in dieser Baubeschreibung genannten Gewerken bestehen detaillierte Ausschreibungsunterlagen, die eingesehen werden können und damit die o.g. Ausführungen ergänzen. Dazu zählen auch die Baugenehmigung und später die amtlichen Abnahmen zur Gebrauchsübergabe und dem Brandschutz.

Für die Verwaltung des Hauses nach WEG ist die Hausverwaltung Ganschow in Düsseldorf bestellt. Es besteht dazu ein unbefristeter Vertrag mit jährlicher Kündigungsfrist. Der bestehende Wirtschaftsplan für das Haus kann auf Wunsch gerne eingesehen werden.

Unabhängig zu den o.g. Angaben sind die jeweiligen, notariellen Kundenkaufverträge und die Teilungserklärung des Objektes maßgebend, die jeder Interessent vor Abschluss seines Kaufvertrages im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen zur Einsicht erhält.

Gleiches gilt für die genehmigten Teilungspläne mit Ansichten und Schnitte des Gebäudes.

**Erstellt im April 2014**

**Gez. Objektgesellschaft Westkoterstr. UG vertreten durch Klaus Ballier**





DKFFB Erdgeschoss +- 0,00 m = ca. 193,66 m ü. l.  
 Flur 26, Flurstück 52/27, Gewerking Barmen

*Uwe Grün*

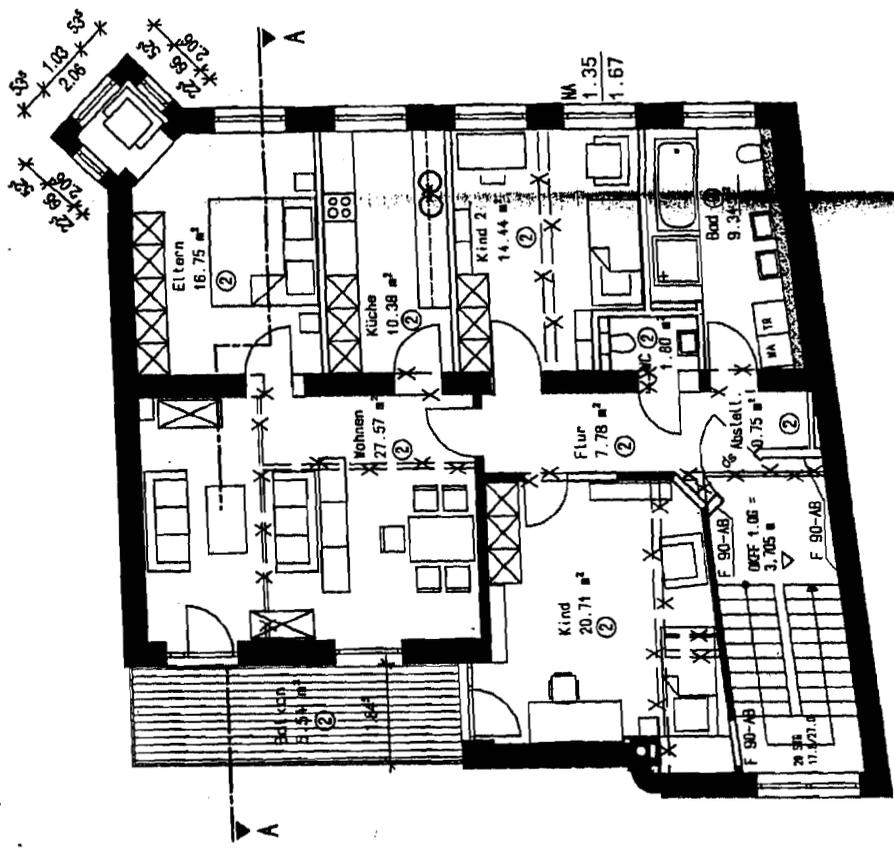
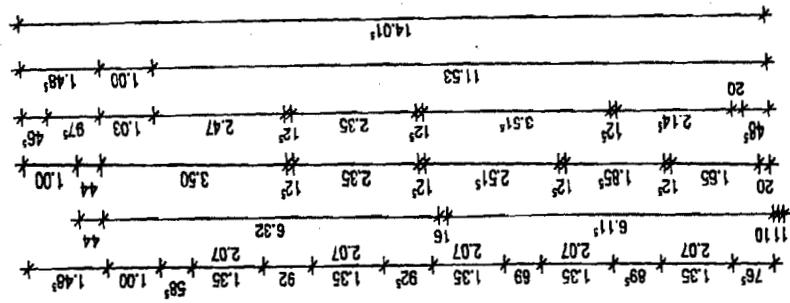
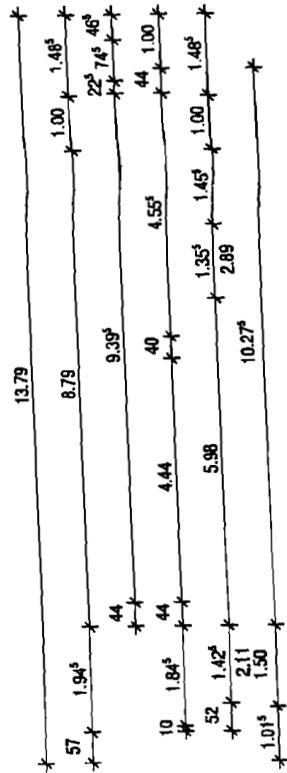
Die Maße wurden aus bauseitigen Bestandsplänen übernommen. Die zeichnerischen Maße können von den tatsächlichen Maßen abweichen!

**ÄNDERUNGSANTRAG**

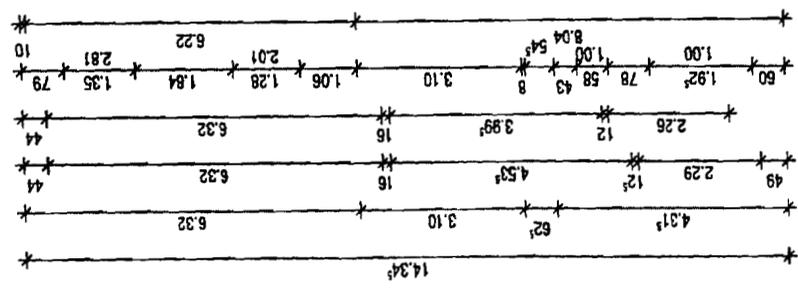
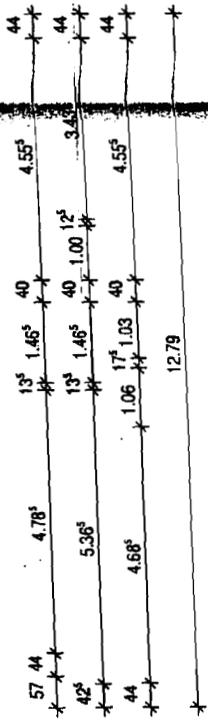
zur Baugenehmigung 105.27 - 02394/11  
 Änderung eines Mehrfamilienhauses  
 mit Errichtung von Balkonen und  
 Ausbau eines Spitzbodens mit  
 Dachterrasse  
 Westkatter Straße 197  
 42277 Wuppertal  
 Objektgesellschaft Westkatterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4  
 40882 Ratingen

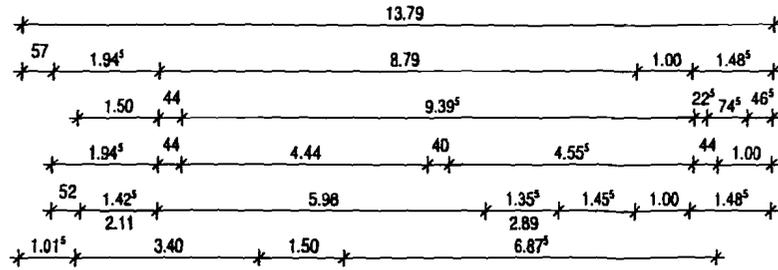
1. OBERGESCHOSS M. 1 : 100

BAUHERR  
 Objektgesellschaft Westkatterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4, 40882 Ratingen  
 Tel. 0162-21 98 232  
 HRB 69599 Düsseldorf  
 DIPL. ARCHIT. MARTIN  
 ARCHIT. KURBÜRGO, Dipl.-Ing. Martina Dubois  
 Am Wissatbach 80, 52146 Nürselen, Tel.: 02405-475088



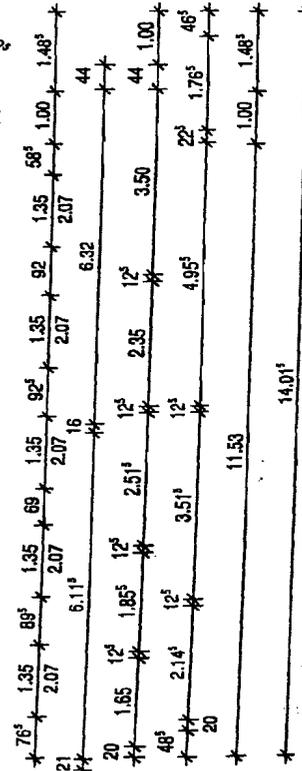
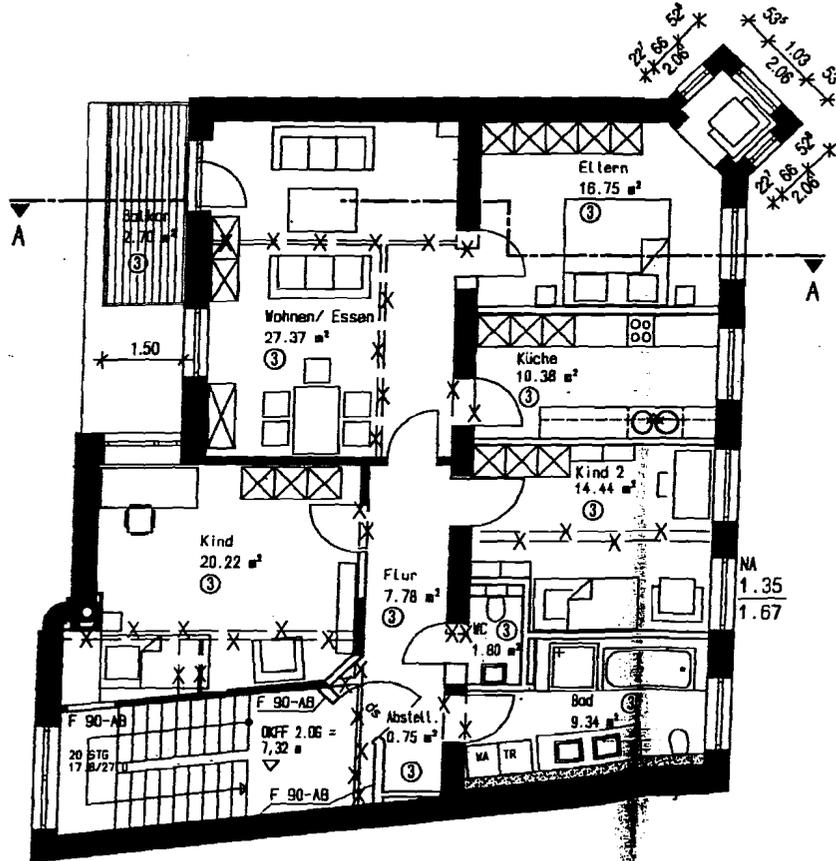
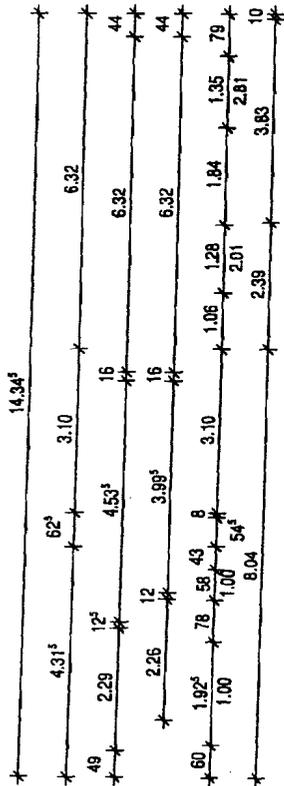
1. Obergeschoss  
 Wohnfläche gesamt 115,05 m²





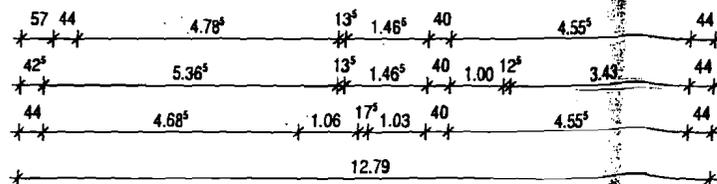
OKFFB Erdgeschoss +- 0,00 m = ca. 193,66 m U.

Flur 26, Flurstück 52/27, Gemarkung Barmen



*Westkatter*

Die Maße wurden aus bauseitigen Bestandsplänen übernommen. Die zeichnerischen Maße können von den tatsächlichen Maßen abweichen



2. Obergeschoss  
 Wohnfläche gesamt 111,53 m<sup>2</sup>

ÄNDERUNGSANTRAG

zur Baugenehmigung 105.27 - 02394/11  
 Änderung eines Mehrfamilienhauses  
 mit Errichtung von Balkonen und  
 Ausbau eines Spitzbodens mit  
 Dachterrasse

Westkatter Straße 197  
 42277 Wuppertal

Objektgesellschaft Westkatterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4  
 40882 Ratingen

2. OBERGESCHOSS M. 1 : 100

BAUHERR DIE ARCHITECTIN  
 Objektgesellschaft Westkatterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4 · 40882 Ratingen  
 Tel. 0162-21 98 292  
 HRB 69683 Düsseldorf

*Martina Dubais*  
 ARCHITEKTURBÜRO Dipl.-Ing. Martina Dubais  
 M. W. Lammloch Bb. 52148 Burselen Tel.: 02405-475088

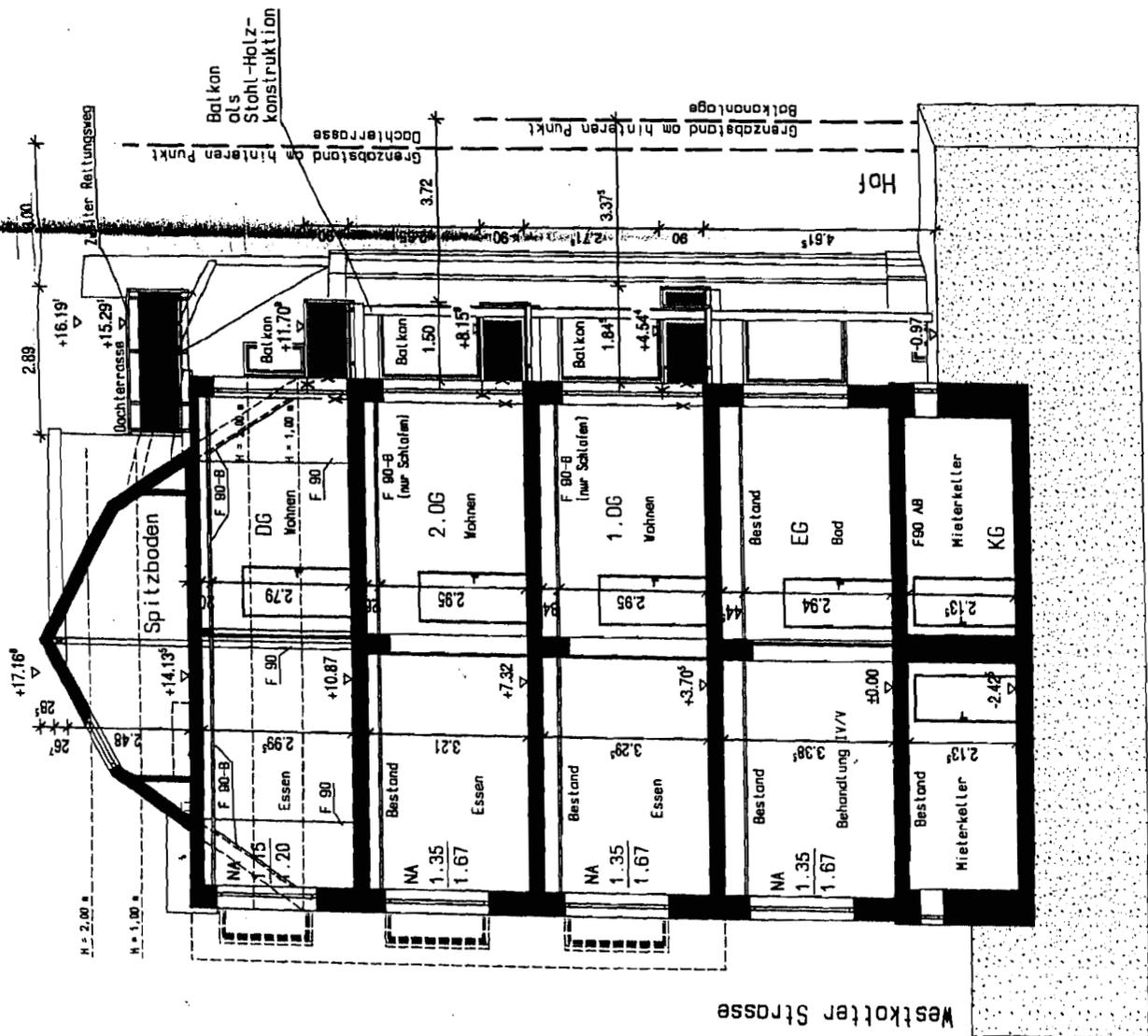






OKFFB Erdgeschoss ± 0,00 m = ca. 193,66 m ü. NN  
 Flur 26, Flurstück 52/27, Gemarkung Barneen

*Chas Gais*



**ÄNDERUNGSANTRAG**

zur Baugenehmigung 105.27 - 02394/11  
 Änderung eines Mehrfamilienhauses  
 mit Errichtung von Balkonen und  
 Ausbau eines Spitzbodens mit  
 Dachterrasse

Westkötter Straße 197  
 42277 Wuppertal

Objektgesellschaft Westkötterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4  
 40882 Ratingen

**SCHNITT A-A** M. 1 : 100

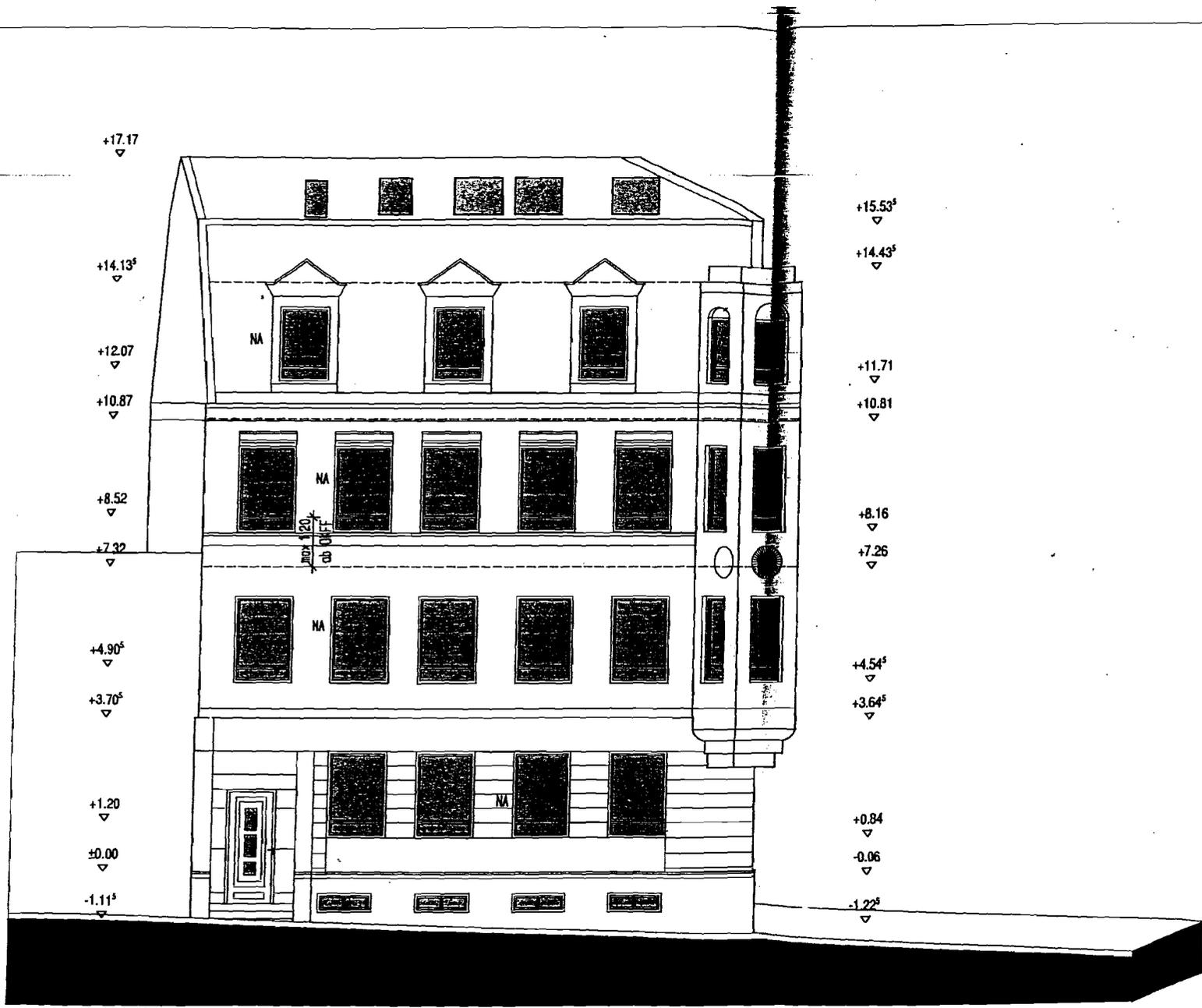
BAUHERR  
 DIE ARCHITECTEN IN  
 DIE ARCHITECTEN IN  
 Objektgesellschaft Westkötterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4 · 40882 Ratingen  
 Tel. 0 21 02-21 99 292  
 Fax 0 21 02-69 683  
 40882 Ratingen

ARCHITEKTURBÜRO Dipl.-Ing. Martina Dubois  
 Am Westkötter 197 · 42277 Wuppertal

Westkötter Strasse

SCHNITT A-A

martina dubois



WESTKOTTER STRASSE  
STRASSENANSICHT

OKFFB Erdgeschoss +- 0,00 m = ca. 193,66 m<sup>2</sup> ü. NN  
Flur 26, Flurstück 52/27, Gemarkung Barmer

*Staus West*

**ÄNDERUNGSANTRAG**

zur Baugenehmigung 105.27 - 02394/11  
Änderung eines Mehrfamilienhauses  
mit Errichtung von Balkonen und  
Ausbau eines Spitzbodens mit  
Dachterrasse

Westkotter Straße 197  
42277 Wuppertal

Objektgesellschaft Westkotterstr. UG  
Karl-Esser-Weg 4  
40882 Ratingen

STRASSENANSICHT M. 1 : 100

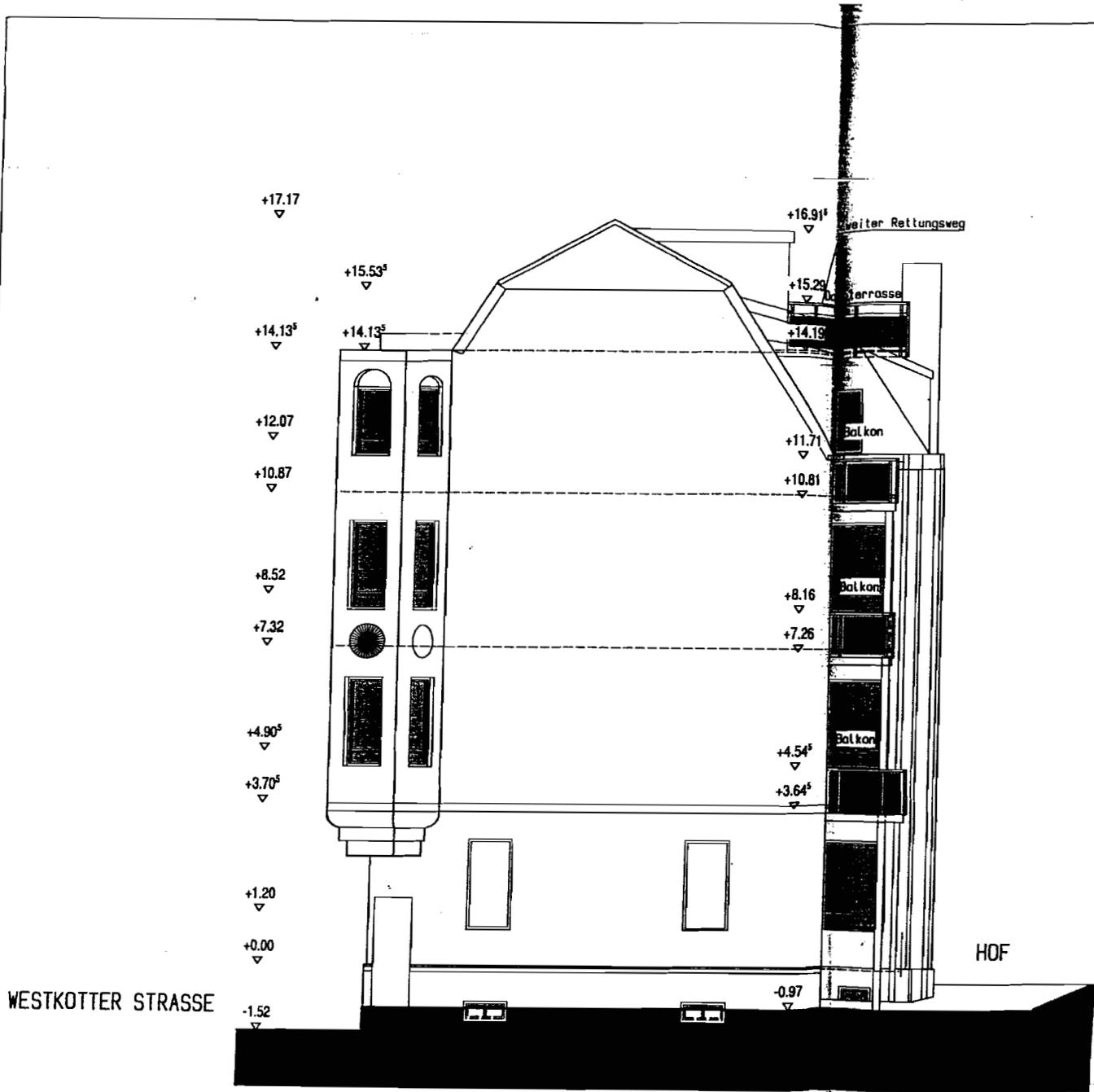
BAUHERR  
Objektgesellschaft Westkotterstr. UG  
Karl-Esser-Weg 4 · 40882 Ratingen  
Tel. 0162-21 98 292  
HRB 69683 Düsseldorf



*U. Dübner*

ARCHITEKTURBÜRO Dipl.-Ing. Martina Dübner

Architekturbüro Dübner & Partner



GIEBELANSICHT

OKFFB Erdgeschoss +/- 0,00 m = ca. 193,66 m ü. NN  
 Flur 26, Flurstück 52/27, Gemarkung Barren

*Handwritten signature: Klaus Gern*

**ÄNDERUNGSANTRAG**

zur Baugenehmigung 105.27 - 02394/11  
 Änderung eines Mehrfamilienhauses  
 mit Errichtung von Balkonen und  
 Ausbau eines Spitzbodens mit  
 Dachterrasse

Westkoter Straße 197  
 42277 Wuppertal

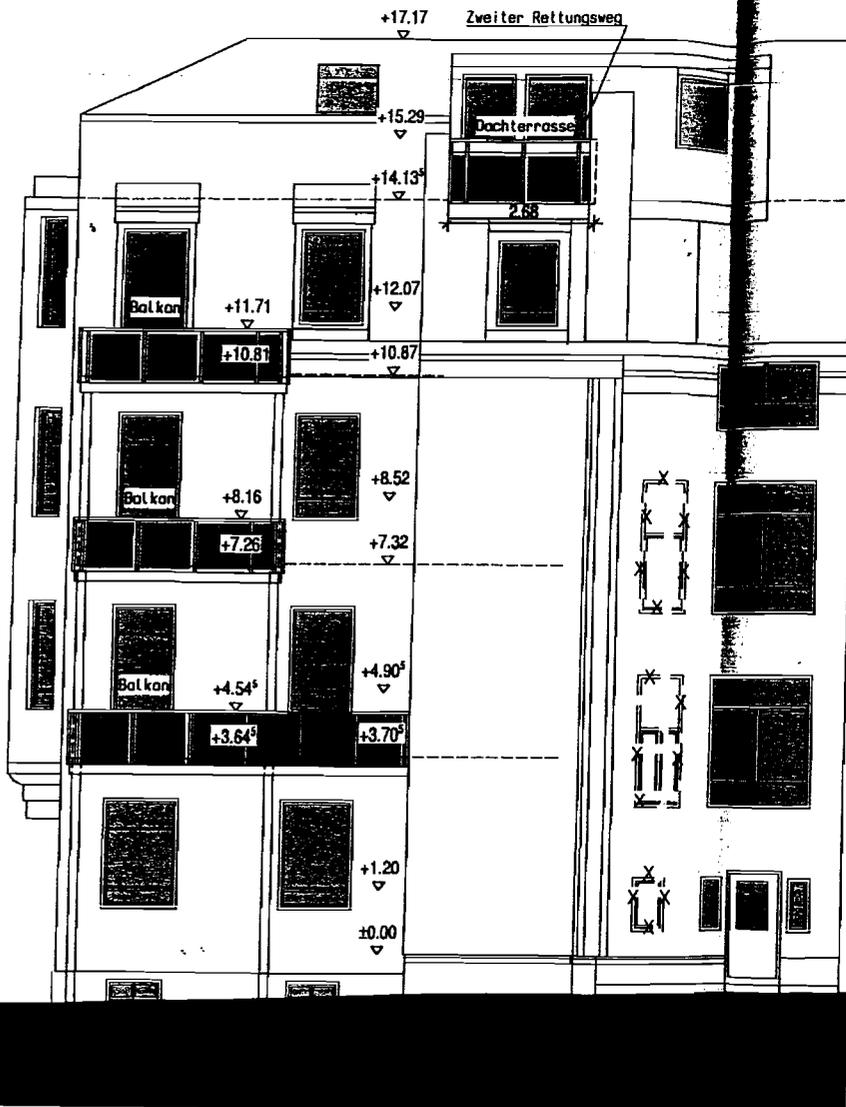
Objektgesellschaft Westkoterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4  
 40882 Ratingen

**GIEBELANSICHT** M. 1 : 100

BAUHERR DIE OBJEKTGESELLSCHAFT WESTKOTTERSTRASSE  
 Objektgesellschaft Westkoterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4 · 40882 Ratingen  
 Tel. 0162-21 98 292  
 Hbf 69683 Düsseldorf  
*Handwritten signature: K. Gern*

ARCHITEKTURBÜRO Dipl.-Ing. Martina Dubois  
 Am Wieselbach 8b, 52146 Würselen Tel.: 02405-475088

*Vertical handwritten text: Martina Dubois*



OKFFB Erdgeschoss +/- 0,00 m = ca. 193,66 m ü. NN  
 Flur 26, Flurstück 52/27, Gemarkung Barmen

*Handwritten signature:* Klaus Böhler

**ÄNDERUNGSANTRAG**

zur Baugenehmigung 105.27 - 02394/11  
 Änderung eines Mehrfamilienhauses  
 mit Errichtung von Balkonen und  
 Ausbau eines Spitzbodens mit  
 Dachterrasse

Westkötter Straße 197  
 42277 Wuppertal

Objektgesellschaft Westkötterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4  
 40882 Ratingen

**HOFANSICHT**

M. 1 : 100

BAUHERR  
 Objektgesellschaft Westkötterstr. UG  
 Karl-Esser-Weg 4 · 40882 Ratingen  
 Tel. 0162-21 98 292  
 HRB 69683 Düsseldorf

ARCHITECTIN  
 ARCHITECTURBÜRO  
 ARCHITECTIN  
 ARCHITECTURBÜRO

*Handwritten signatures:* U. Böhler, Martina Dubais

ARCHITEKTURBÜRO Dipl.-Ing. Martina Dubais  
 Am Wraselboch 8b, 52146 Murselen Tel.: 02405-475086

HOFANSICHT

martina dubais