

**Amtsgericht** Gelsenkirchen

**Grundbuch von** Bulmke

**Blatt** 1412

**Wohnungsgrundbuch**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 20.05.2005, West





Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
1	2	a		b	c/d	e	ha	a m²
1	-	9.035 / 100.000 (neuntausendfünfunddreißig Hundertausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück					4	
		Bulmke	1	44		Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 103	-	7 82
<p>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 1411 bis 1429): der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 24. Dezember 1993 und 08. August 1994 des Notars de Nocker in Essen (UR-Nr.: 604/93 und 345/94); übertragen aus Blatt 0137 eingetragen am 3. Januar 1995.</p> <p><i>Lahn</i></p> <p><i>clan</i></p>								

Einer

Zehner

3  
2  
1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
				1	2	3
1		1	Der Miteigentumsanteil ist nach Teilung des Eigentums an dem in Blatt 0137 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6 eingetragenen Grundstück und Einräumung von Sondereigentum gemäß § 8 WEG hier unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 24. Dezember 1993 und 08. August 1994 eingetragen am 3. Januar 1995. 			
2	 geb. 	1				

Einer

Zehner

3  
2  
1

3  
2  
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom 01. Februar 1996 des Notars Krauß in Mönchengladbach (UR-Nr. 186/1996) eingetragen am 20. März 1996.</p> <p><i>Raye</i></p> <p><i>clear</i></p>
2	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 66/21). Eingebracht am 21.07.2021.</p> <p>Kirsch</p>
3	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 2/22). Eingebracht am 09.02.2022.</p> <p>Musielak</p>

Einer

Zehner

3  
2  
1

3  
2  
1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 3. April 1996. <i>Rayt Odeon</i>
		2	Gelöscht am 14.12.2021. Kirsch

Hunderter

Tausender

1  
2  
3

TEILUNGSERKLÄRUNG GEMÄSS § 8 WEG

Heute, den vierundzwanzigsten Dezember  
neuzehnhunderdreißundneunzig

- 24. Dezember 1993 -

erschien vor mir,

Paul de Nocker

Notar mit dem Amtssitz in Essen, in der Geschäftsstelle in  
Essen, Moritzstraße 54 - 56:

Herr [REDACTED], geb. am [REDACTED], geschäftsansässig in  
[REDACTED]

hier handelnd für die Firma

[REDACTED]  
mit dem Sitz in [REDACTED]

(Anschrift: [REDACTED])

aufgrund mündlich erteilter Vollmacht und vorbehaltlich  
Genehmigung, die mit dem Eingang beim Notar als rechtskräftig  
gelten soll.

Das Grundbuch konnte nicht eingesehen werden. Der/Die Erschienene  
bestand jedoch auf sofortiger Beurkundung.

Auf Ansuchen des/der Erschienenen beurkunde ich den abgegebenen  
Erklärungen gemäß, was folgt:

TE  
GEBI

I.

Die Firma [REDACTED] mit Sitz in [REDACTED] ist Eigentümer des derzeit im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen für

BULMKE Blatt 0137

wie folgt vorgetragenen Grundbesitzes der

Gemarkung BULMKE

eingetragen:

Flur 1 Flst. 44      Hof- und Gebäudefläche  
Bismarckstr. 103  
groß 782 qm.

Auf die Vollzugsvoraussetzungen wurde vom Notar hingewiesen. Auf dem vorgenannten Grundstück befindet sich das Anwesen "Bismarckstr 103" mit 8 Wohnungen, 1 Teileigentumseinheit, 8 Garagen und 1 Geräteschuppen.

II.

Die Firma [REDACTED] teilt hiermit das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück Flst 44 der Gemarkung Bulmke gemäß § 8 WEG in der Weise der Miteigentumsanteile auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit verbunden ist. Die einzelnen gebildeten Einheiten sind in der Anlage 2 zu dieser Urkunde näher bezeichnet. Auf die Anlage wird hiermit Bezug genommen.

III.

Die Firma [REDACTED] bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. die Aufteilung gemäß der Anlage 2 zu dieser Urkunde,
2. die Gemeinschaftsordnung in der Anlage 1 zu dieser Urkunde als Inhalt des Wohnungseigentums und als Beschränkung der einzelnen Miteigentumsanteile.



IV.

Die Kosten dieser Urkunde und des grundbuchamtlichen Vollzugs trägt die Firma [REDACTED] mit Sitz in [REDACTED].

Von dieser Urkunde erhalten:

- der Grundstückseigentümer 20 begl. Abschriften,
- das Grundbuchamt eine begl. Abschrift,
- das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) eine einfache Abschrift.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Oskar Fay  
wurde die Urkunde  
unterschrieben

## **GEMEINSCHAFTSORDNUNG**

### **1. Gegenstand des Wohnungseigentums:**

#### **a) Wohnungseigentum und Teileigentum**

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

#### **b) Gemeinschaftseigentum**

Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.

### **2. Gegenstand des Sondereigentums:**

Gegenstand des Sondereigentums sind die in den Wohnungen befindlichen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das Recht nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehört

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren und die Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume, sowie die Innenseite der Wohnungseingangstüren,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Danach stehen im Sondereigentum, soweit vorhanden:

Heizkörper, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wand- und Einbauschränke, Garderoben, Rolläden und Jalousetten, Markisen sowie die zu und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlage jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 und 94 BGB sind.

### **3. Gegenstand des Gemeinschaftseigentums:**

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziffer 2. zum Sondereigentum gehören. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

## **II.**

### **Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung**

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

#### **1. Umfang der Nutzung:**

- a) Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen und ausschließlichen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist die Hausordnung maßgebend.
- b) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung ist der Wohnungs-/Teileigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt.  
Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.

#### **2. Übertragung des Wohnungseigentums:**

- a) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- b) Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung des Verwalters.

#### **3. Instandhaltung:**

- a) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.

- b) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.
- c) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

#### 4. Verpflichtung zum Wiederaufbau:

- a) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- b) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz a) gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb einer angemessenen Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- c) Besteht die Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

#### 5. Aufhebungsverfahren:

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des vorstehenden Absatzes 4. c) aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freiwilligen Veräußerung oder öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

#### 6. Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers:

- a) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder am Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

- b) Der Verwalter ist berechtigt, aus wichtigem Grund nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung und Instandhaltungsarbeiten im Sinne von Ziffer 3. b) und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des Gemeinschaftseigentums überprüfen lassen.

#### 7. Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum:

Geht das Eigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die in Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

#### 8. Entziehung des Wohnungseigentums:

Abweichend und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

- a) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate im Verzug ist und die rückständigen Beträge mindestens einen Betrag von DM 1.000,-- erreichen.
- b) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Wohnungseigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitbewohner verlangt werden, sofern in der Person auch nur eines Mitberechtigten die Voraussetzung für das Entziehungsverlangen begründet ist.

#### 9. Lasten und Kosten:

- a) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

##### aa) Betriebskosten

Die Wohnungs- und Teileigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen. Die Kosten der Beheizung einschließlich Kaminkehrerimmissionsmessung und Stromkreis-kosten für die Heizung werden für die in jeder Wohnung vorhandene Etagenheizung von dem jeweiligen Wohnungseigentümer selbst getragen. Dieser trägt auch die Kosten des Warmwasserverbrauchs seiner Wohnung selbst. Die übrigen Betriebskosten (z. B. öffentliche Abgaben, Versicherungen, Allgemeinstrom u. dgl.) sind auf die Wohnungs- bzw. Teileigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umzulegen. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind Teile der Belastung und mit dem Wohngeld an den Verwalter zu zahlen.

bb) Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach den Bestimmungen des Ver-  
trages zu entrichten. Sie sind für alle Wohnungse-  
gleich hoch und sind für alle Teileigentumseinheiten  
hoch.

cc) Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eig-  
als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlos:

- Versicherungen gegen Inanspruchnahme aus der gesetz-  
Haftpflcht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer  
gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
- Gebäudeversicherung (Brandversicherung).

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsper-  
die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel  
Versicherungsgesellschaft beschließen.

Der Verwalter ist verpflichtet, die - bei gleicher Le-  
preisgünstigsten Angebote zu berücksichtigen.

- dd) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer In-  
haltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum  
pflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jähr-  
Betrag, der sich bei den Wohnungen nach den Miteigent-  
anteilen errechnet, auf das Hauskonto zu entrichten.  
Verwalter hat diese Rücklage einem gesonderten Konto  
zuführen.

- b) Eine Änderung der in vorstehendem Absatz a) vorgesehenen  
teilungsschlüssel kann von der Eigentümerversammlung mit  
Dritteln Mehrheit beschlossen werden.

10. Eigentümerversammlung:

- a) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgeset-  
nach dem Inhalt dieser Erklärung die Wohnungseigentümer d-  
Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung  
Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
- b) Der Verwalter hat die Wohnungseigentümerversammlung dann  
berufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer  
mehr als ein Viertel der vorhandenen Miteigentumsanteile  
Einberufung unter Angabe des Grundes verlangen.
- c) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Abse-  
an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseiger  
zuletzt mitgeteilt worden ist.
- d) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn  
als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein  
Wohnungseigentümer kann sich aufgrund schriftlich erteilt

Versammlung einzuberufen, die in jedem Fall beschlußfähig ist. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

- e) Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile am Grundstück.
- f) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden Stimmen der nichtvertretenen Wohnungseigentümer nicht mitgerechnet.
- g) § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- h) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erteilen.
- i) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter zu erstellen und von dem Versammlungsvorsitzenden sowie zwei Wohnungseigentümern oder Verwaltungsbeiräten zu unterzeichnen.

#### 11. Wirtschaftsplan:

- a) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- b) Die Betriebskosten der Wohnanlage sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

#### 12. Verwalter:

- a) Ein Verwalter wird vorerst nicht bestellt. Der Eigentümer behält sich das Recht vor, bis zum Vollzug des letzten Veräußerungsvertrages der gebildeten Einheiten im Grundbuch einen Verwalter zu bestellen.  
Eine Wiederwahl ist möglich. Die Wahl erfolgt mit einfacher Stimmenmehrheit der vorhandenen gültigen Stimmen, sofern die Versammlung beschlußfähig ist.
- b) Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

- c) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 2 WEG, sowie aus den Bestimmungen dieser Erklärung.
- d) In Erweiterung der gesetzlichen Ermächtigung hat der Verwalt folgende Befugnisse:
  - aa) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge zu schließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
  - bb) die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer geltend zu machen.

### 13. Sondernutzungsrechte:

Der Eigentümer weist jeder Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit einen Kellerraum gleicher Nr. fest zu.

Der Wohnung Nr. 1 wird das Sondernutzungsrecht an dem Garten fest zugewiesen.

Der Teileigentumseinheit Nr. 9 wird das Sondernutzungsrecht an dem Spitzboden fest zugewiesen.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Zuweisung der Sondernutzungsrechte im Grundbuch. *geändert durch v. 08.08.94 (UR)*

Sondernutzungsrechte werden hinsichtlich der Unterhaltung und Lastentragung behandelt wie Sondereigentum.

### 14. Sonstige Bestimmungen:

- a) Jeder Wohnungseigentümer hat ggfl. im Falle einer Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in die Gemeinschaftsordnung und in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
- b) Alle Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend für Teileigentumsrecht und Teileigentümer.
- c) Falls eine Bestimmung dieser Erklärung unwirksam sein sollte, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt.



Gebildete Miteigentumsanteile und Wohnungs-/Teileigentumseinheiten  
an dem Grundstück

Flur 1 Flst. 44      Gemarkung Bulmke      Bismarckstr. 103

- 1.) Miteigentumsanteil zu 181,32/1.000 1411  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1,
- 2.) Miteigentumsanteil zu 90,35/1.000 1412  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2,
- 3.) Miteigentumsanteil zu 110,16/1.000 1413  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3,
- 4.) Miteigentumsanteil zu 90,35/1.000 1414  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4,
- 5.) Miteigentumsanteil zu 110,16/1.000 1415  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5,
- 6.) Miteigentumsanteil zu 90,35/1.000 1416  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6,
- 7.) Miteigentumsanteil zu 110,16/1.000 1417  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7,
- 8.) Miteigentumsanteil zu 83,45/1.000 1418  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8,
- 9.) Miteigentumsanteil zu 95,70/1.000 1419  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileigentumseinheit  
Nr. 9, *geändert Nr. 945/96*
- 10.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000 1420  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 10,
- 11.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000 1421  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11,
- 12.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000 1422  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 12,
- 13.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000 1423  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 13,
- 14.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000 1424  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 14,
- 15.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000 1425  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 15,

- 16.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 16,
- 17.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 17,
- 18.) Miteigentumsanteil zu 4/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 18,
- 19.) Miteigentumsanteil zu 2/1.000 ✓  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geräteschuppen  
Nr. 19.
- 1429
- 1000/100

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

*Oliver  
Heinrich  
Wasser*



12087/93-

2

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

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 bis 8 bezeichneten Wohnungen

mit Ziffer 9 bezeichnetem nicht zu Wohnzwecken dienendem Raum

mit Ziffer 10-18 bezeichneten Garagen

mit Ziffer 19 bezeichnetem Geräteraum

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in  
Gelsenkirchen, Bismarckstr. 103

Gemarkung Bulmke

Flur 1

Flurstück 44

Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 0137

sind in sich abgeschlossen.

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

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der  
geplanten oder bereits vorhandenen Räume und ihrer Nutzung war im  
Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2  
WEG nicht Bestandteil der Überprüfung.

Die Gebühr richtet sich nach dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Gelsenkirchen, 21.10.1993

Im Auftrag

Kramer



0

5

6

28 29 34 35 37

86 96 5

enstraße

1152

10059

10058

Bismarckstraße

10057



820

W.

straße

8

AZ 42007/190

Im Bismarckpark

1/33

URNr. 2780 /1993

am 28. Dezember 1993

920  
*[Handwritten signature]*

**Genehmigung**

Die Firma [redacted] mit Sitz in München, genehmigt  
hermit alle Erklärungen, die in der Urkunde des Notars Paul  
Nocker in Essen vom 24. Dezember 1993, URNr. 604/93, enthalten  
sind.

Der Inhalt dieser Urkunde ist bekannt.

*[Handwritten signature: Greger Hies]*  
[redacted]

526  
124

URNr. 80 /1993

Ich beglaube die Echtheit der vorstehenden, vor mir anerkannten  
Unterschrift des

Herrn [redacted], geb. am [redacted], geschäftsansässig in  
[redacted], hier handelnd für die Firma

[redacted]  
mit Sitz in [redacted]  
(Anschrift: [redacted])

hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund Einsicht vom Heutigen in  
das Handelsregister beim Amtsgericht München unter HR [redacted],  
daß die genannte Gesellschaft dort eingetragen ist und Herr [redacted]  
als alleiniger Geschäftsführer zur Vertretung berechtigt ist.

München, den achtundzwanzigsten Dezember  
neunzehnhundertdreißundneunzig

St: 850.000,-  
5 250,-  
7 7,-  
257,-  
38,55  
295155

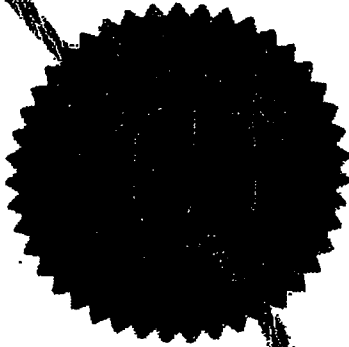


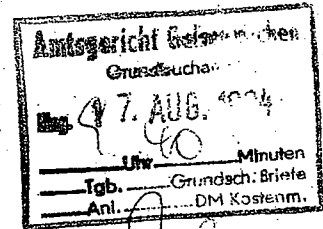
*[Handwritten signature]*  
Dr. Schuck, Notar

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und diese Ausfertigung dem Amtsgericht -Grundbuchamt- Gelsenkirchen erteilt.

Essen, den 14. Januar 1994

*H. de Wijk*  
- Notar -





Verhandelt zu Essen  
am 08. August 1994

vor mir, dem unterzeichnenden Notar  
im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm

**Paul de Nocker**

in Essen

erschieden heute, von Person bekannt:

Die RENO-Gehilfin [REDACTED]

Sie erklärt:

Ich handele nachstehend nicht für mich selbst, sondern für die Firma

[REDACTED] mit dem Sitz in [REDACTED]  
[REDACTED]

aufgrund mündlich erteilter Vollmacht und vorbehaltlich der Genehmigung der  
Vertretenen, die mit dem Eingang beim Notar wirksam werden soll.

Sie erklärte:

Ich nehme Bezug auf die Teilungserklärung, die am 24.12.1993 unter Ur.Nr.: 604/1993 vor dem amtierenden Notar beurkundet worden ist.

Diese Teilungserklärung ist vom Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 07.04.94 beanstandet worden.

Das Grundbuchamt hat darauf hingewiesen, daß der Spitzboden laut Gemeinschaftsordnung Gemeinschaftseigentum werden sollte. Ein Sondernutzungsrecht sollte der Teileigentumseinheit Nr.: 9 zustehen. Im zur Teilungserklärung beigefügten Aufteilungsplan ist der Spitzboden mit Nr.: 9 bezeichnet so, als wäre es Teil des Sondereigentums.

Im § 13 Sondernutzungsrechte ist im dritten Absatz festgelegt: "Der Teileigentumseinheit Nr.: 9 wird das Sondernutzungsrecht an dem Spitzboden fest zugewiesen."

Die Eigentümerin ändert § 13 dahin, daß dieser Absatz, durch die der Teileigentumseinheit Nr.: 9 das Sondernutzungsrecht an dem Spitzboden fest zugewiesen wird, entfällt.

Wie sich aus dem dem Gericht eingeteilten Aufteilungsplan ergibt, und wie auch die Anlage 2 zur Teilungserklärung unter Ziffer 9 ausdrücklich feststellt, wird aus dem Spitzboden das Sondereigentum an der Teileigentumseinheit Nr.: 9.

Es wird beantragt und bewilligt, dies im Grundbuch zu vermerken.

Das Protokoll wurde der Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

~~\_\_\_\_\_~~  
Marie de Wilsen  
Notar

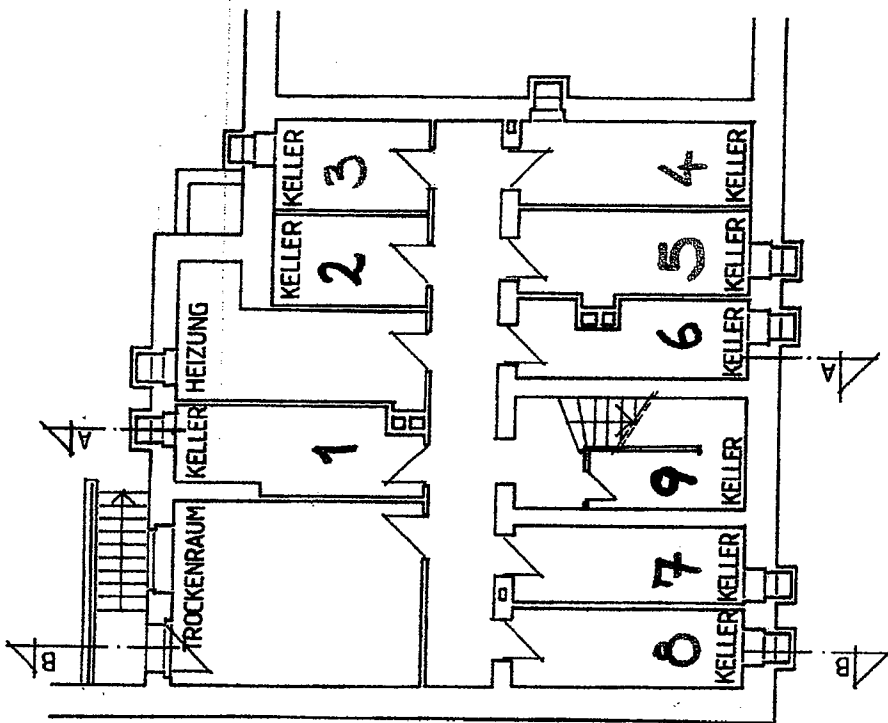


Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und diese  
Ausfertigung dem Amtsgericht -Grundbuchamt- Gelsenkirchen erteilt.

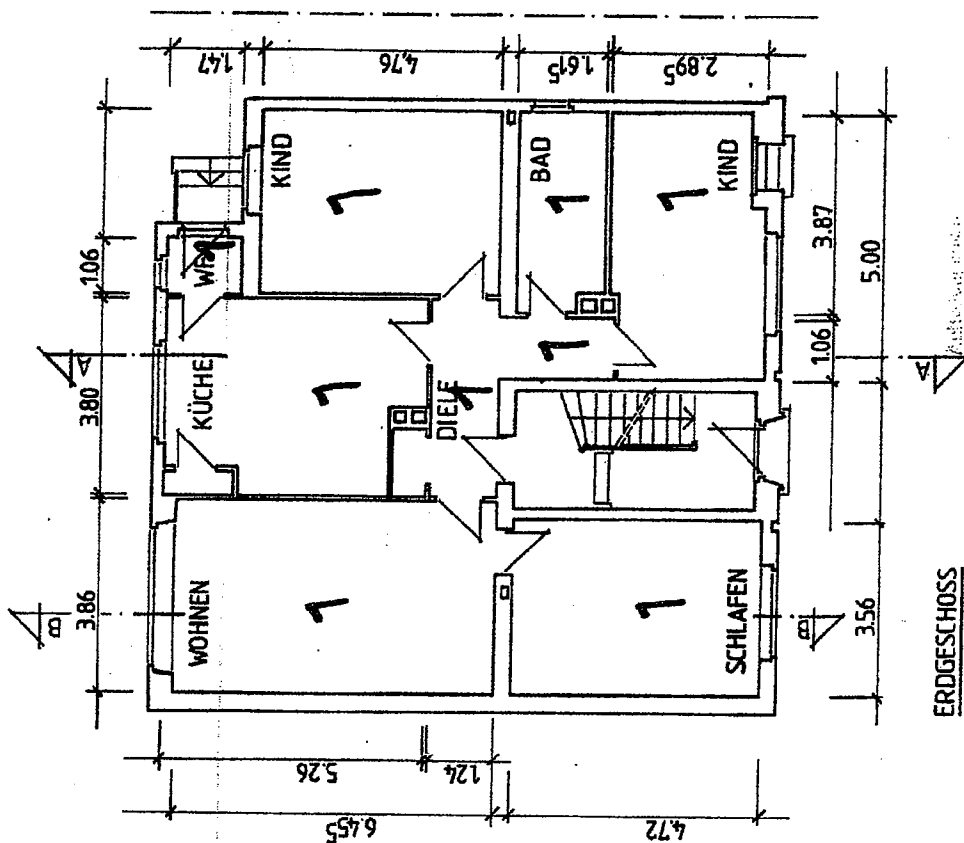
Essen, den 12.08.02



*P. de Nocker*  
-Notar-



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

gehört zur Abgrenzung an Verkehrsbescheinigung

27 OKT. 1993

AZ. 10087/93

Der Oberstadtdirektor

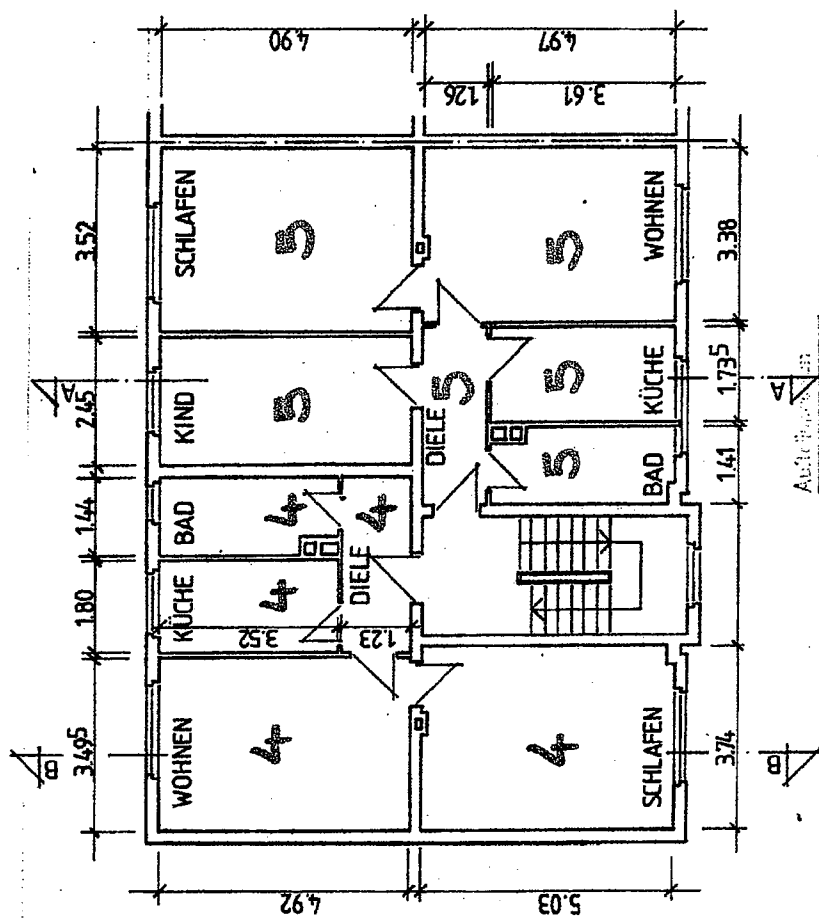
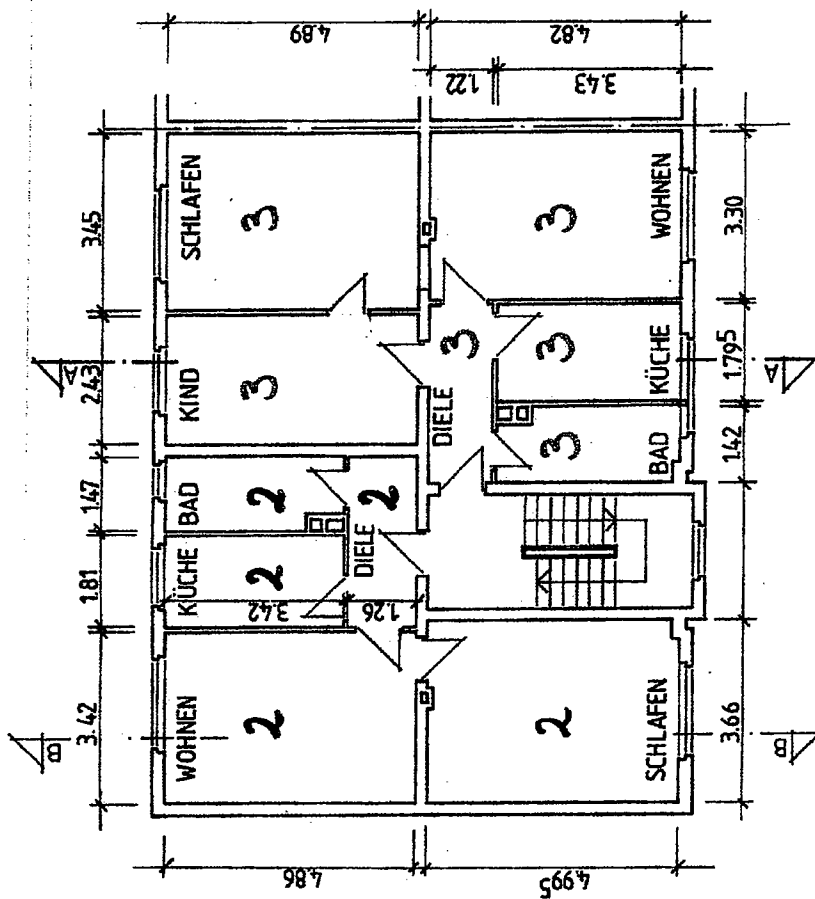
der Stadt Gelsen

- Untere Bauaufsichtsbehörde

Im Auftrage *Proba Ingenieure*

MEHRFAMILIENHAUS 45881 GELSENKIRCHEN  
BIS MARCKSTRASSE 103

GRUNDRISS  
M. 1:100  
JULI 1993  
KG + EG  
BLATT-NR. 1



## 1. OBERGESCHOSS

## 2. OBERGESCHOSS

gehört zur Abgabenscheinigung

AZ 22087193

**2-1 DKT. 1993**

Der Niederschlag

Der Unterschied zwischen

Unterschiedsbehörde

Im Average *Beckwith*

MEHR FAMILIENHAUS 45881 GELSENKIRCHEN

**BISMARCKSTRASSE 103**

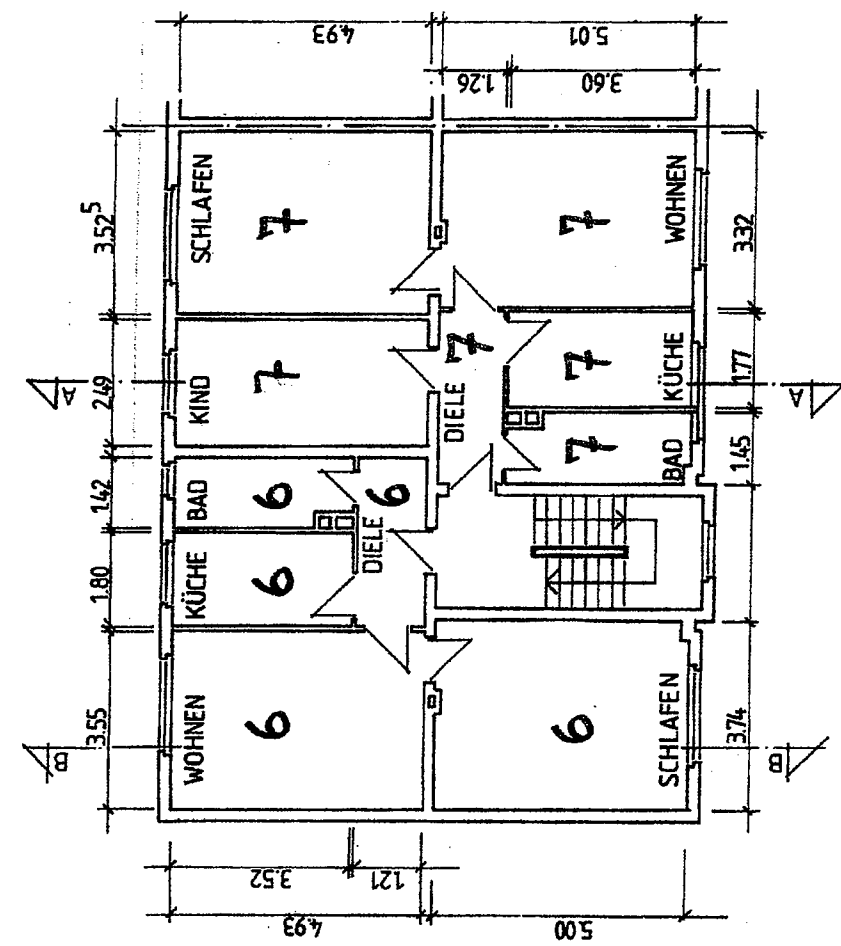
# GRUNDRISSSE

JULY 1993

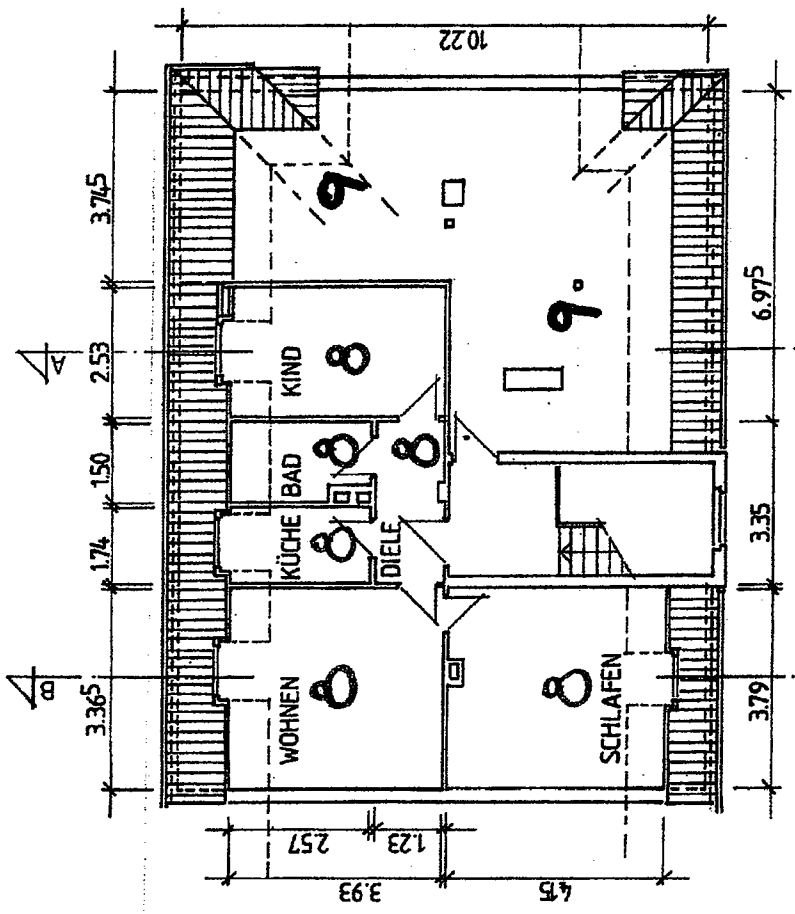
JUL 1 1993

1.0G + 2.0G  
BLATT-NR. 2

BLATT-NR. 2



3. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Maßstab 1:100

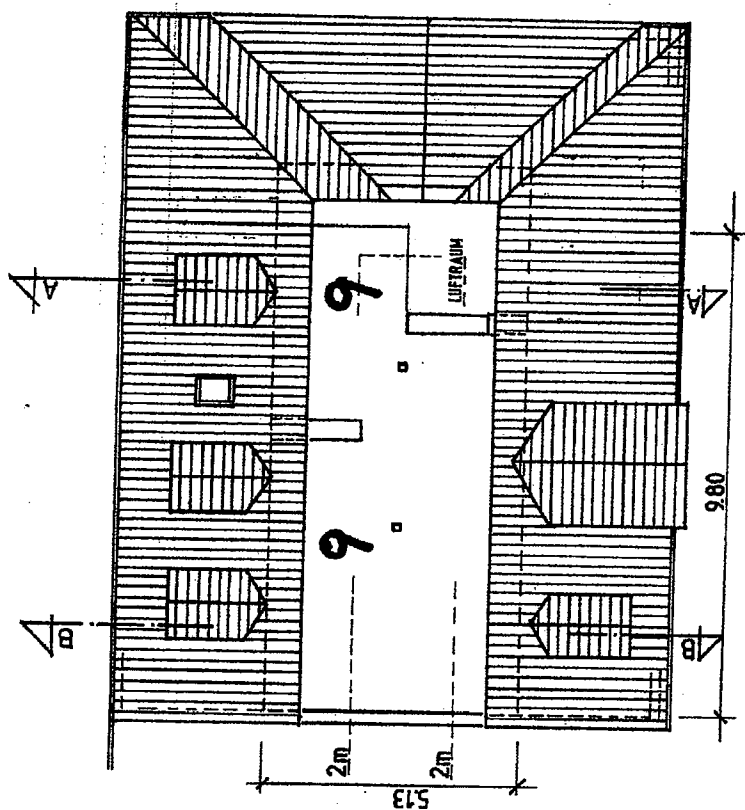
gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

AZ 42067/93 vom 20. OKT. 1993

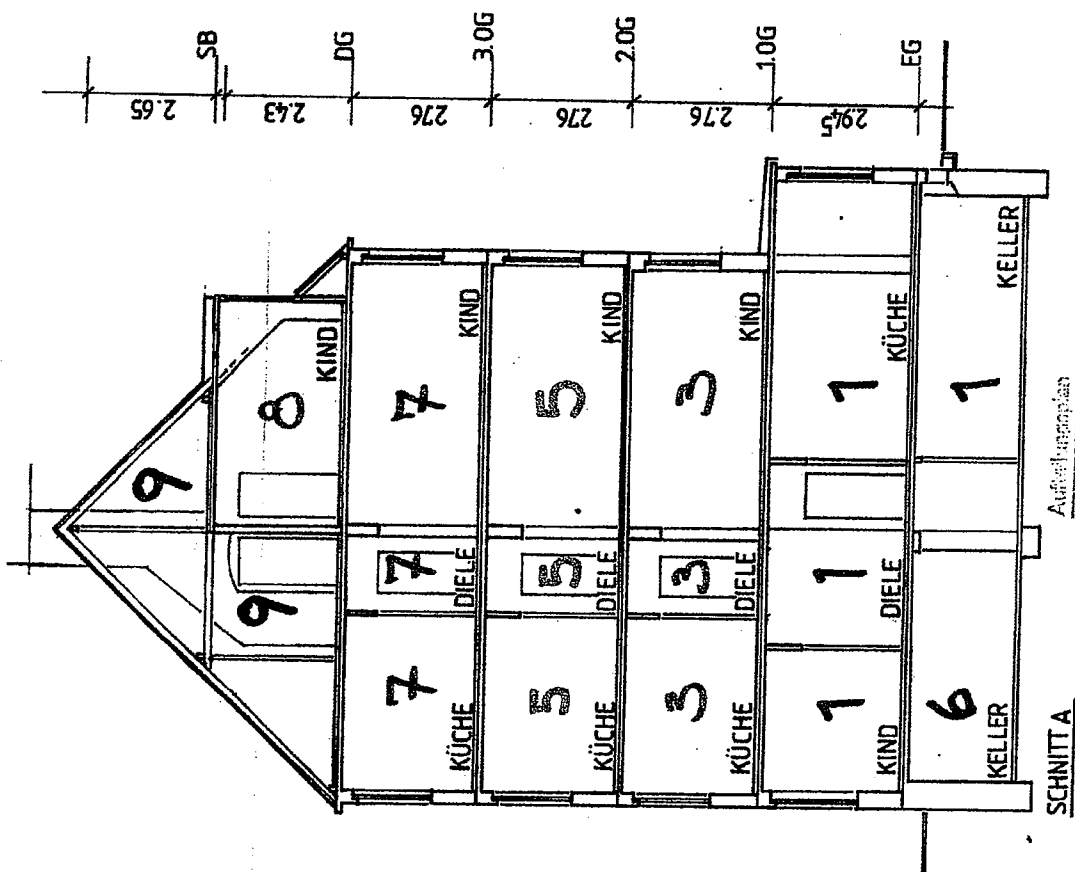
Der Chefarchitekt  
des Bauamtes  
ist die Bauaufsichtsbehörde

Architekt: Peter Hingst

MEHRFAMILIENHAUS 45881 GELSENKIRCHEN  
BISMARCKSTRASSE 103  
GRUNDRISS  
M.1-100 JULI 1993 3. OG + DG  
BLATT-NR. 3



SPITZBODEN



SCNITT A

Aufstellungsplan

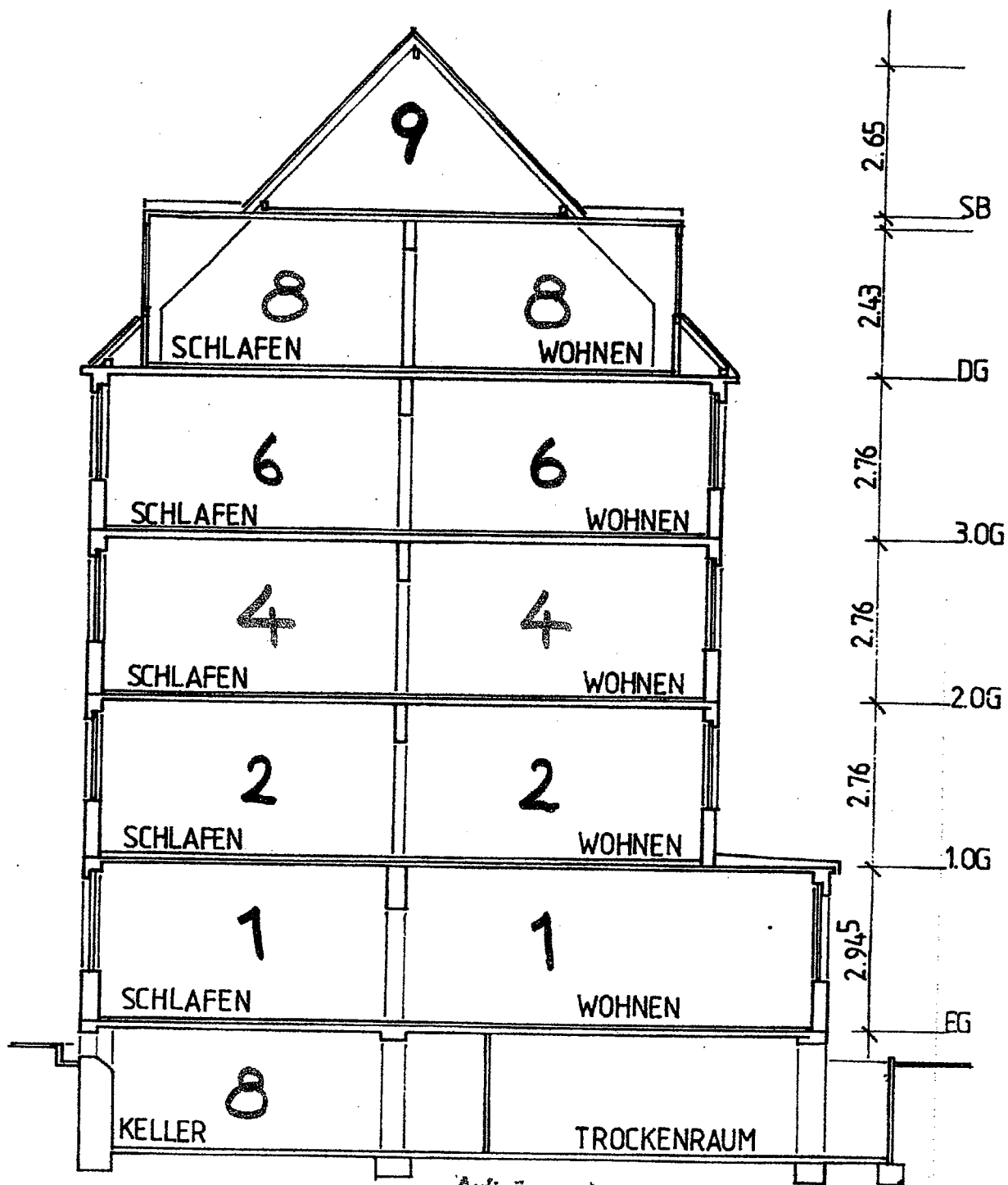
Gehört zur Abgasbescheinigung

AZ. 12087/93

2.1. OKT. 1993

Der Eigentümer  
der Stadt Gelsenkirchen  
r. Untergrundbesitz

Proj. / Zeichner: *Brackelmann*  
MEHRFAMILIENHAUS 45881 GELSENKIRCHEN  
BISMARCKSTRASSE 103  
GRUNDRISS SPITZBODEN III 1.4003  
+ SCHNITT A  
Bl. ATT. NO. 1.4003



SCHNITT B

Aufteilungsplan

gehört zur Abgeschl. Sicherheitsbescheinigung

AZ. 12087/93

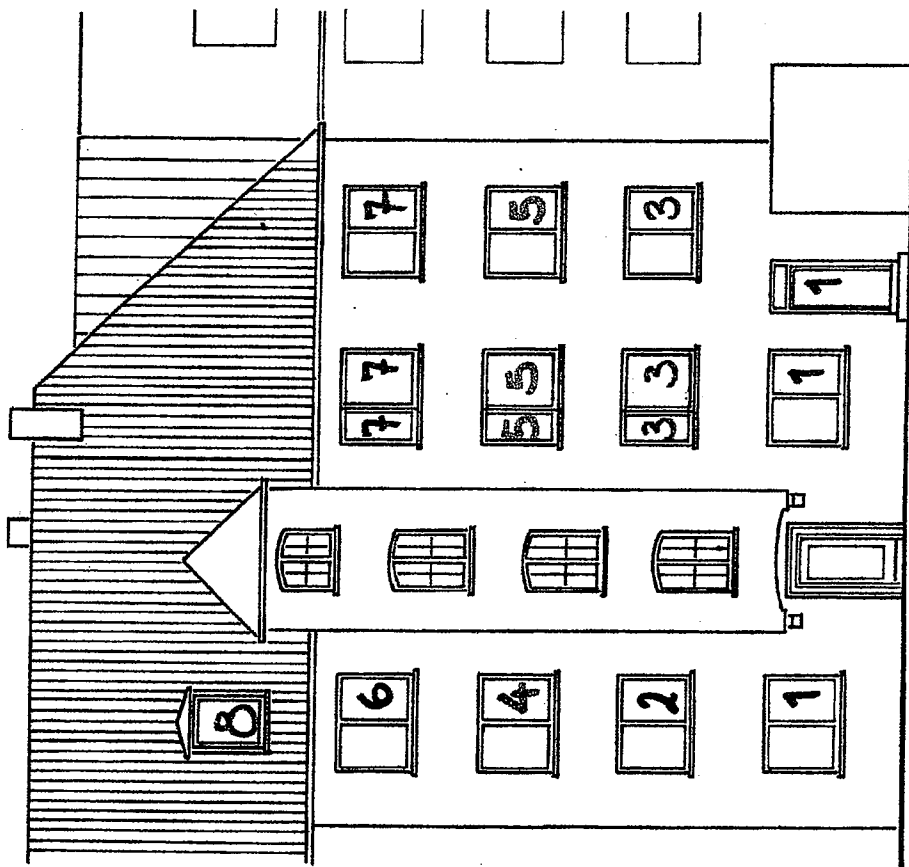
21. OKT. 1993

Der Oberstarkeiter

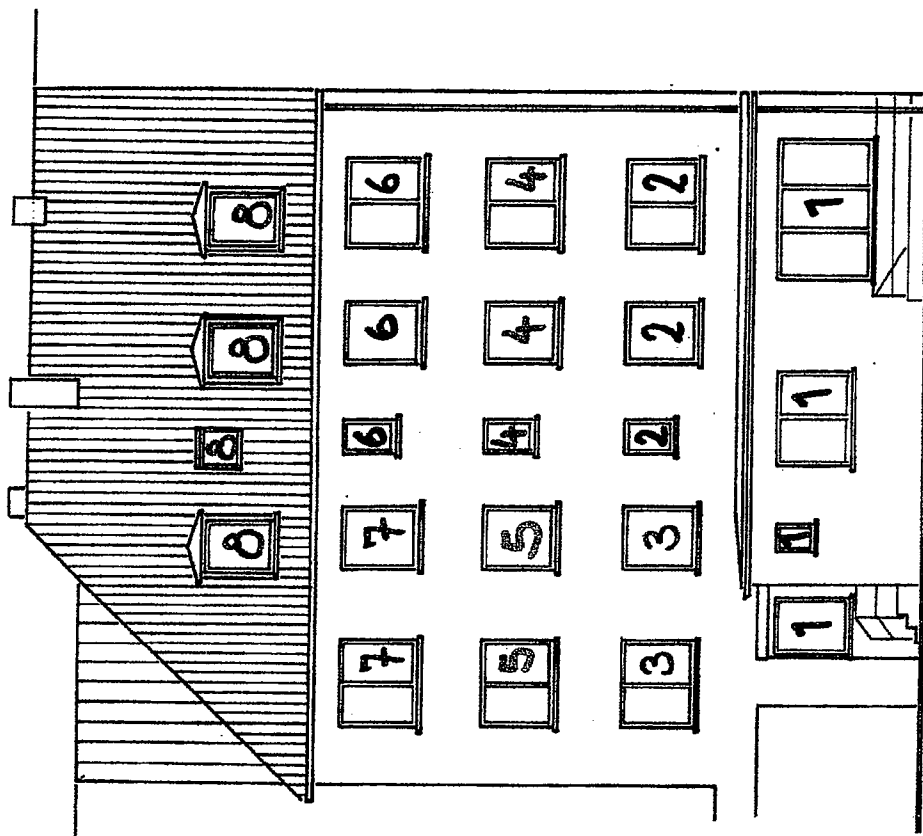
der Stadt Gelsenkirchen

- 11.11.1993

Im Auftrage *Breuer & Partner*  
**MEHRFAMILIENHAUS 45881 GELSENKIRCHEN**  
**BISMARCKSTRASSE 103**  
**SCHNITT B**  
**M.1:100 JULI 1993 BLATT-NR. 4b**



STRASSENANSICHT



HOFANSICHT

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

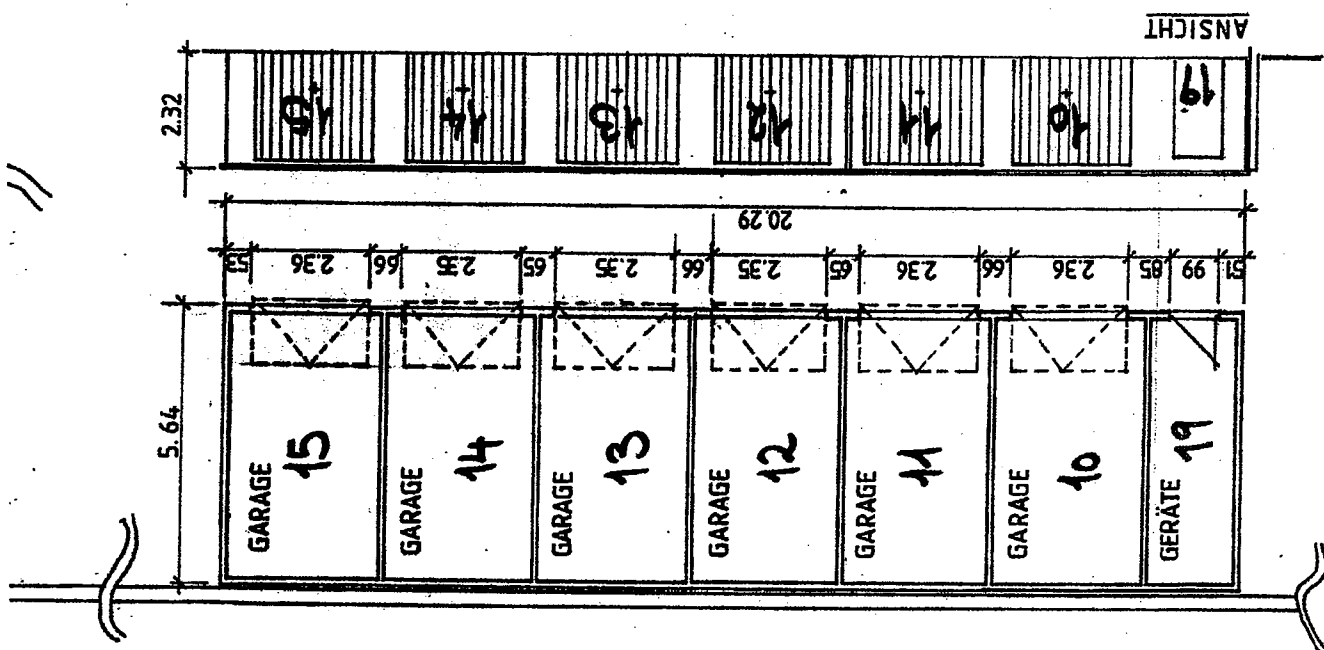
AZ. 2084/93 vom 21. OKT. 1993

Der Geschäftsführer

der Stadt Gelsenkirchen

Untere Bauaufsichtsstelle

MEHRFAMILIENHAUS 45881 GELSENKIRCHEN  
BISMARCKSTRASSE 103  
STRASSENANSICHT +  
M. 1:100 JULI 1993  
HOFANSICHT  
BLATT-NR. 5



gehört zur Angeschlossenheitsbescheinigung

AZ. 42087/93. vom 21. OKT. 1993  
Der Oberstadtdirektor  
der Stadt Bonn  
- Untere Verwaltungsbehörde -

in Auftrag  
Beck & Co. Bremen

MEHRFAMILIENHAUS 45881 GELSENKIRCHEN  
BISMARCKSTRASSE 103  
GARAGEN  
M.T. 100 JULI 1993 BLATT-NR. 6





## Amtsgericht Gelsenkirchen

Amtsgericht Gelsenkirchen ..... 45801 Gelsenkirchen

Frau

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

Amselweg 15

45731 Waltrop

45801 Gelsenkirchen

Telefon

(02 09) 14899-0

Durchwahl

(02 09) 14899-215

Datum

13.06.2018

Geschäfts-Nr.:

**Bulmke Blatt 1418**

Bitte bei allen Schreiben angeben

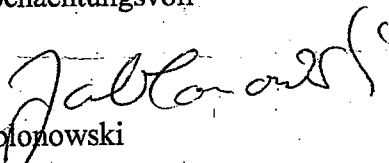
Grundbuchsache [REDACTED]

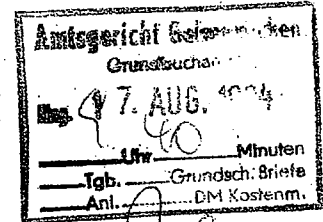
Ihr Zeichen: [REDACTED]

Sehr geehrter Empfänger dieser Mitteilung!

Anliegend erhalten Sie gemäß Ihrem Antrag vom 11.06.2018 eine Kopie der UR 345/94 zur Kenntnisnahme. Kosten für die Fertigung sind nicht entstanden.

Hochachtungsvoll

  
Jablonowski  
Justizbeschäftigte



Verhandelt zu **Essen**  
am 08. August 1994

vor mir, dem unterzeichnenden Notar  
im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm

**Paul de Nocker**

in **Essen**

erschienen heute, von Person bekannt:

Die RENO-Gehilfin [REDACTED]

Sie erklärt:

Ich handele nachstehend nicht für mich selbst, sondern für die Firma

[REDACTED]  
[REDACTED]  
aufgrund mündlich erteilter Vollmacht und vorbehaltlich der Genehmigung der  
Vertretenen, die mit dem Eingang beim Notar wirksam werden soll.

Sie erklärte:

Ich nehme Bezug auf die Teilungserklärung, die am 24.12.1993 unter Ur.Nr.: 604/1993 vor dem amtierenden Notar beurkundet worden ist.

Diese Teilungserklärung ist vom Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 07.04.94 beanstandet worden.

Das Grundbuchamt hat darauf hingewiesen, daß der Spitzboden laut Gemeinschaftsordnung Gemeinschaftseigentum werden sollte. Ein Sondernutzungsrecht sollte der Teileigentumseinheit Nr.: 9 zustehen. Im zur Teilungserklärung beigefügten Aufteilungsplan ist der Spitzboden mit Nr.: 9 bezeichnet so, als wäre es Teil des Sondereigentums.


Im § 13 Sondernutzungsrechte ist im dritten Absatz festgelegt: "Der Teileigentumseinheit Nr.: 9 wird das Sondernutzungsrecht an dem Spitzboden fest zugewiesen."

Die Eigentümerin ändert § 13 dahin, daß dieser Absatz, durch die der Teileigentumseinheit Nr.: 9 das Sondernutzungsrecht an dem Spitzboden fest zugewiesen wird, entfällt.

Wie sich aus dem dem Gericht eingeteilten Aufteilungsplan ergibt, und wie auch die Anlage 2 zur Teilungserklärung unter Ziffer 9 ausdrücklich feststellt, wird aus dem Spitzboden das Sondereigentum an der Teileigentumseinheit Nr.: 9.

Es wird beantragt und bewilligt, dies im Grundbuch zu vermerken.

Das Protokoll wurde der Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

  
Marie de Wilsen  
Notar

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und diese  
Ausfertigung dem Amtsgericht -Grundbuchamt- Gelsenkirchen erteilt.

Essen, den 18. April 1922



*P. de Nocker*  
-Notar-



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Wessel

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
W 3727-07-2022	11.07.2022	NBA WEC 951021458	Tel.: 0201 378-7769 Mail: bergschaeden@rag.de	12.07.2022

**Bergwerk** : **Stillstandsbereich BW Gelsenk.**  
**Objekt** : **45889 Gelsenkirchen, Bismarckstr. 103**  
**Grundbesitz**  
**Gemarkung** : **Bulmke Flur: 1 Flurstück: 44**  
**Eigentümer** :

<b>Meldungs-Nr.</b>	<b>: 951021458</b>	<b>Bitte bei Antwort unbedingt angeben</b>
<b>Auftrags-Nr.</b>	<b>: 950626543</b>	

Amtsgericht Gelsenkirchen, Geschäftsnummer: 005 K 002/22

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Leps,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Consolidation" der RAG Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich sind. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1987 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.


Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zu Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

i.V. Peter Steinmetz

i.A. 

**Stadt Gelsenkirchen** 45875 Gelsenkirchen

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Referat  
63 - Bauordnung und  
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12  
45894 Gelsenkirchen

Datum  
13.07.2022

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
63/1-02656-22-11

Ansprechpartner/in  
Frau Prokop

Zimmer Nr.  
458

Telefon (0209)  
169 4571

Telefax (0209)  
169 48 04

e-mail  
baulastenauskunft@gelsenkirchen.de

Öffnungszeiten  
**Dienstag und Donnerstag**  
**08.30 Uhr bis 12.30 Uhr**

So erreichen Sie uns mit Bus und Bahn  
Haltestelle Rathaus Buer / Linien  
210, 211, 222, 244, 245, 247, 249,  
255, 301, 302, 380, 396, 397, 398,  
CE55, SB24, SB28

[www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de)

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE624205000101000774  
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG  
IBAN DE30422600010100008800  
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE80440100460000686462  
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:  
319/5922/5021  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:  
DE 125 018 225

**Vorhaben**  
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**Grundstück/e**  
Gelsenkirchen, Bismarckstr. 103  
Gemarkung: Bulmke  
Flur: 1  
Flurstück: 44

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem/den v. g. Grundstück/en mit  
der/den angeführten Katasterbezeichnung/en derzeit keine Baulast/en i.S.  
des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist/sind.

**Hinweis: Bitte senden Sie zukünftige Anfragen an unsere neue E-Mail-  
Adresse [baulastenauskunft@gelsenkirchen.de](mailto:baulastenauskunft@gelsenkirchen.de).**

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Tarifstel-  
le 2.5.6.4 des Allgemeinen Gebührentarifs zur Allgemeinen Verwaltungsge-  
bührenordnung (AVerwGebO NRW) zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie  
bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Prokop  
(Dieses maschinell erstellte Schreiben wird nicht unterschrieben)

Stadt Gelsenkirchen – R 63, 45875 Gelsenkirchen

Frau  
Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Denkmalnr.	Inventarnr.	Aktenzeichen
Vorhaben	Auskunft aus Denkmalliste	
Grundstück	Gelsenkirchen, Bismarckstr. 103	

### Denkmalauskunft

Sehr geehrte Frau Leps,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 11.07.2022 gebe ich Ihnen folgende Denkmalauskunft:  
Das o.g. Objekt/Grundstück ist hier nicht als Bau-/Bodendenkmal registriert.

Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft inventarisierte Gebäude unter der Adresse Walpurgishof 2, 4, 6, sowie Bismarckstr. 98, welche, nach Abschluss der Denkmalwertuntersuchung, in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen werden könnten.

Damit kann bei Veränderungen auf dem o.g. Grundstück  
Gelsenkirchen, Bismarckstr. 103  
Gemarkung: Bulmke  
Flur: 1  
Flurstück: 44

der sog. Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können.

Sollten Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Eckes

Referat  
63  
- Bauordnung und Bauverwaltung  
/ Untere Denkmalbehörde

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12  
45875 Gelsenkirchen

Telefax  
(0209) 169 48 04

e-mail  
referat.bauordnung  
@gelsenkirchen.de

Datum  
**29.07.2022**

Ansprechpartner/in  
Frau Eckes

Zimmer Nr.  
79

Telefon  
(0209) 169 6738

Telefax  
(0209) 169 4366

e-mail  
verena.eckes@gelsenkirchen.de

**Allgemeine Öffnungszeiten**  
Mo. 8.30 bis 12.00 Uhr  
Di. Do. 8.30 bis 12.00 Uhr  
13.00 bis 15.30 Uhr  
Mi. Fr. geschlossen

SO ERREICHEN SIE UNS MIT  
BUS UND BAHN:  
Haltestelle Rathaus Buer / Linien  
301, 302, 210, 211, 222, 244, 245,  
247, 249, 255, 380, 396, 398,  
CE55, SB24, SB28

[www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de)

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE624205000101000774  
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG  
IBAN DE3042260001010008800  
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE80440100460000686462  
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:  
319/5972/0122  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:  
DE 125 018 225





Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Dipl. - Ing. Gabriele Leps  
Architektin AKNW

Amselweg 15

45731 Waltrop

Referat  
61 -Stadtplanung-

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
11.07.2022  
Zwangsversteigerungsverfahren

Datum  
12.07.2022

Mein Zeichen  
61/1-741/22

Ansprechpartner/in  
Frau Kirchhoff

Zimmer Nr.  
406

Telefon  
02 09/1 69-41 12

Telefax  
02 09/1 69-48 03

E-mail  
referat.stadtplanung  
@gelsenkirchen.de

[www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de)

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE62420500010101000774  
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG  
IBAN DE30422600010100008800  
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE80440100460000686462  
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:  
319/5922/5021  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:  
DE 125 018 225

**Planungsrechtliche Angaben für das Grundstück  
Bismarckstr. 103 in Gelsenkirchen  
Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 44  
Zwangsversteigerungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Planungsrecht werden folgende Angaben dargelegt:

**1. Vorbereitende Bauleitplanung**

**1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen wirksam seit dem 03.05.2010 nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft.**

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

**1.2 Hochwasserrisiko**

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums in **keinem** Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrenggebiet.

**2. Verbindliche Bauleitplanung**

**2.1 Bebauungsplan**

Das o. g. Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan, noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

## **2.2 Veränderungssperre**

Eine Veränderungssperre für den o. g. Bereich liegt zurzeit nicht vor.

## **2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne**

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1, der am 20.03.1901 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in beiliegender aktueller Plangrundlage eingetragen.

## **2.4 Durchführungsplan**

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 21 vom 15.11.1954, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 - 75 gehört.

## **3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen.**

- nicht betroffen -

## **4. Verbandsplanung - Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**

- nicht betroffen -

## **5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern vom 08.06.2019**

- nicht betroffen -

## **6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

- Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel. 0209 / 169 - 4037.

## **7. Verzeichnis der Denkmalkarte**

Die Zuständigkeit der Belange, die den Denkmalschutz betreffen, liegt beim Referat 63 / UDB - Untere Denkmalbehörde, Tel. 0209 / 169 - 4894 oder 169 - 4191.

## **8. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

## **9. Sanierungsgebiet**

Das Flurstück liegt nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

## **10. Entwicklungsbereich**

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

## **11. Stadterneuerung**

Das o. g. Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes "Soziale Stadt Schalke". Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen hierzu sind unter folgendem Link zu finden

<https://stadterneuerung.gelsenkirchen.de/default.asp>.

## **12. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben.

Ihre Ansprechpartner für die Bauberatung sind:

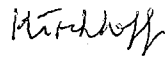
Frau Löcherbach, Tel. 0209 / 169 - 4510 und

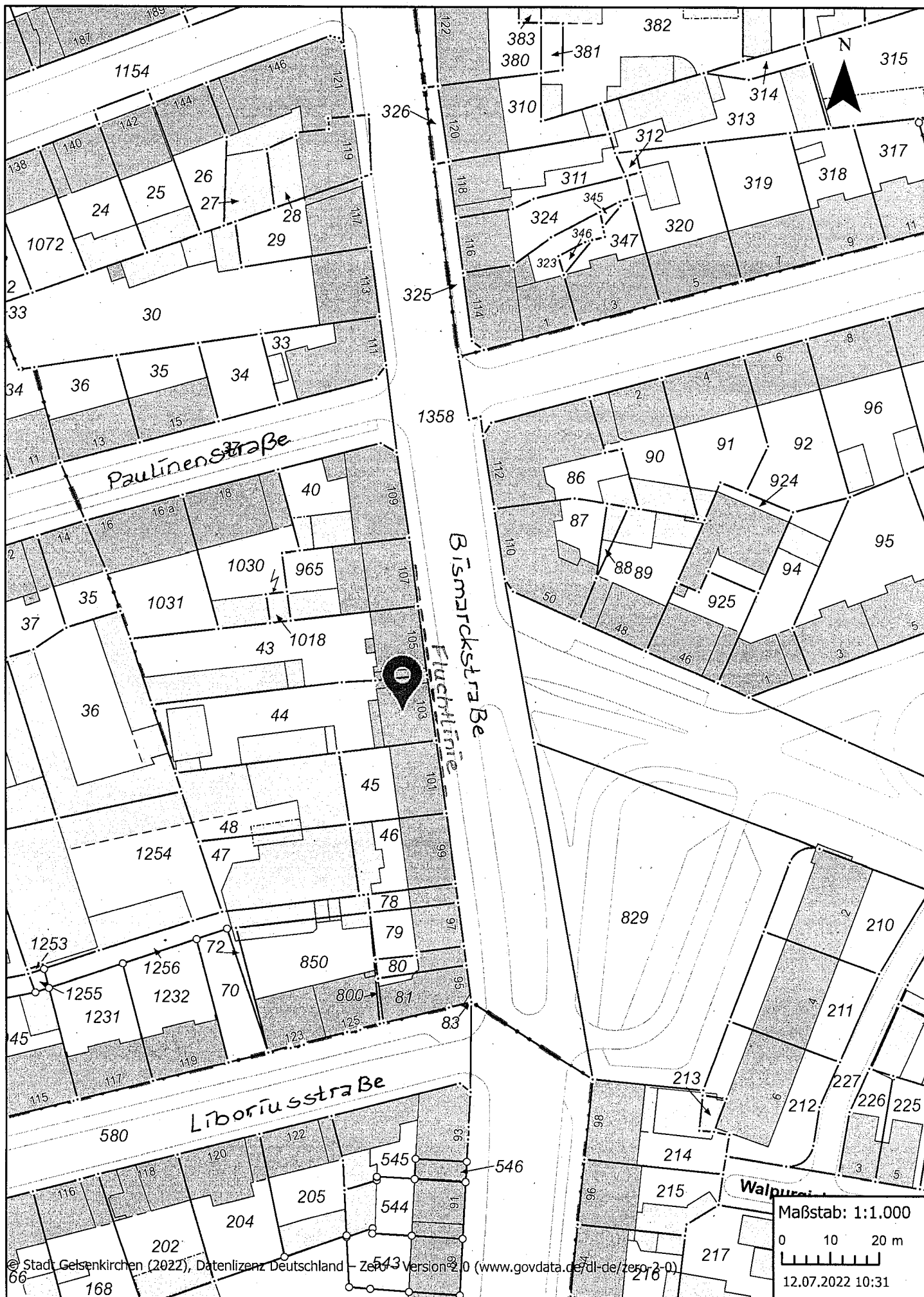
Frau Trachte, Tel. 0209 / 169 - 4591.

Für weitergehende Auskünfte, die nicht unmittelbar das Planungsrecht betreffen verweise ich auf den Dienstleistungskatalog auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kürschhoff'.





**Stadt  
Gelsenkirchen**

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
Architektin  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Referat  
Umwelt

Verwaltungsgebäude  
Rathausplatz 1  
Gelsenkirchen

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

**Ihre Anfrage vom 11.06.2022  
Bismarckstraße 103 (Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 44);  
ETW Nr. 2  
Geschäftszeichen Amtsgericht: 005 K 002/22  
hier: Auskunft über Altlasten**

Datum  
11. Juli 2022

Mein Zeichen  
60/5 As

Ansprechpartner/in  
Frau Dr. Antes

Zimmer Nr.  
2.24

Telefon  
0209/169-4121

Telefax  
0209/169-4538

E-Mail  
martina.antes@  
gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Frau Leps,

das o. g. Grundstück Bismarckstraße 103 ist im derzeitigen Altlast-  
Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Ver-  
dachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht  
vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de)

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE62420500010101000774  
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG  
IBAN DE30422600010100008800  
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE80440100460000686462  
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:  
319/5922/5021  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:  
DE 125 018 225



Stadt  
Gelsenkirchen

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Frau Dipl.-Ing.  
Gabriele Leps  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Referat

61 Stadtplanung  
- Wohnungswesen /  
Stadtregionale  
Kooperation -  
Verwaltungsgebäude  
Rathausplatz 1

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

11.07.2022  
W3727-07-2022

**Objekt: Bismarckstr. 103, ETW Nr. 2 in Gelsenkirchen**  
**Zwangsversteigerungsverfahren** [REDACTED]  
**Ihr Zeichen: W 3727-07-2022**

Sehr geehrte Frau Leps,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 11.07.2022 teile ich Ihnen mit, dass für das oben angegebene Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als freifinanziert gilt.

Es ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Für diese Information ist eine Gebühr von 5,00 € zu entrichten (Tarifstelle 29.1.20 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW).

Der Betrag in Höhe von 5,00 € ist bis zum 19.08.2022 unter Angabe der Vertragsnummer **8803385264** auf eines der unten angegebenen Konten der Stadtkasse zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*[Handwritten signature]*  
Ogrzall

8/88

Datum

26.07.2022

Mein Zeichen

61/4.21

Ansprechpartner/in

Frau Ogrzall

Zimmer Nr.

E.22

Telefon

(0209)169-4615

Telefax

(0209)169-4802

E-Mail

wohnungswesen  
@gelsenkirchen.de

Öffnungszeiten

Montag – Donnerstag

8.30 – 15.30 Uhr

Freitag

8.30 – 12.30 Uhr

[www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de)

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen

IBAN DE62 4205 0001 0101 0007 74

BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte.eG

IBAN DE30 4226 0001 0100 0088 00

BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund

IBAN DE80 4401 0046 0000 6864 62

BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:

319/5922/5021

Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:

DE 125 018 225



Stadt Gelsenkirchen – R 63, 45875 Gelsenkirchen

Frau  
Dipl.-Ing. Architektin Gabriele Leps  
Amselweg 13  
45731 Waltrop

Aktenzeichen	<b>02585-22-01</b>
Vorhaben	Gebührenpflichtige Auskunft über baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen - Zwangsversteigerung [REDACTED]
Grundstück	Gelsenkirchen, Bismarckstr. 103
Gemarkung	Bismarck
Flur	1
Flurstück	44

Sehr geehrte Frau Leps,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 11.07.2022 zu o.g. Zwangsversteigerungsverfahren liegen hier zzt. zu dem Objekt keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.

Alle beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge sind abschließend bearbeitet und geprüft worden und in der Hausaktenregistratur einsehbar.

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Auskunftsgebühr ergibt sich aus der beigefügten Gebührenberechnung in Verbindung mit dem Gebührenbescheid/Überweisungsträger.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Zatari

Referat  
63  
- Bauordnung und Bauverwaltung

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12  
45894 Gelsenkirchen

Telefax  
(0209) 169 48 04

e-mail  
referat.bauordnung  
@gelsenkirchen.de

Datum  
**12.07.2022**

Ansprechpartner/in  
Herr Zatari

Zimmer Nr.  
488

Telefon  
(0209) 169 5455

Telefax  
(0209) 169 4804

e-mail  
abdulhamed.zatari@gelsenkirchen.de

**Allgemeine Öffnungszeiten**  
Di. Do. 8.30 bis 12.00  
13.00 bis 15.30  
Mo. Mi. Fr. geschlossen

**SO ERREICHEN SIE UNS MIT  
BUS UND BAHN:**  
Haltestelle Rathaus Buer / Linien  
301, 302, 210, 211, 222, 244, 245,  
247, 249, 255, 380, 396, 398,  
CE55, SB24, SB28

[www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de)

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE62420500010101000774  
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG  
IBAN DE30422600010100008800  
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE80440100460000686462  
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:  
319/5922/5021  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:  
DE 125 018 225



Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Referat  
Verkehr

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer  
Goldbergstraße 12

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Amselweg 15, 45731 Waltrop, wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Bismarckstraße 103 - Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 44 - von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das o. a. Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, zu der Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ nicht mehr an.

Die „Bismarckstraße“ befindet sich in diesem Abschnitt in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können.

Im Auftrag

Rasch



Datum  
30.08.2022

Mein Zeichen  
69/2.3

Ansprechpartner  
Frau Rasch

Zimmer Nr.  
329

Telefon  
0209/169 4464

Telefax  
0209/169 4101

E-Mail  
heike.rasch@gelsenkirchen.de

[www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de)

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE62420500010101000774  
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG  
IBAN DE30422600010100008800  
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE80440100460000686462  
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:  
319/5922/5021  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:  
DE 125 018 225



An das  
Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Gutachten-Nr.:  
in Sachen:

W 3727-07-2022

zu Objekt:

Bismarckstr. 103  
45881 Gelsenkirchen

Objektart:  
Wohnung Nr.:

Eigentumswohnung  
2

Gemarkung:  
Flur:  
Flurstück(e):

Bulmke  
1  
44

Wer ist der Mieter des Objektes?

Eigentümer selbst

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft

beträgt zum 31.12.21 1.823,09 EUR

Bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse?

☒   
 ☐

nein  
ja

(Bitte Beschlußtext / Protokoll als Anlage beifügen)

Wurden Sonderumlagen beschlossen?

☒   
 ☐

nein  
ja

(wenn ja, bitte Beschlußtext / Protokoll beifügen)

Bestehen eventuelle Erträge aus Gemeinschaftseigentum?

☒   
 ☐

nein  
ja

(wenn ja, bitte Ertrag angeben)

EUR

Bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft?

☐   
 ☒

nein  
ja

in Höhe von 5.715,62 EUR

**In welcher Höhe besteht das Hausgeld?**

182,00 EUR / Monat

**Bitte übersenden Sie mir eine Kopie der letzten Hausgeldabrechnung sowie des Wirtschaftsplanes.**

**Können Sie mir Vergleichsmieten im Objekt nennen?**

☐ ~~ja~~

nein

ja

257,00 EUR/monatl. nettokalt

☒ bei vergleichbarer Größe

☐ bei Größe von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

☒ ~~ja~~

nein  
ja

Ist eine **persönliche Rücksprache** z.B. wg. etwaiger Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks notwendig?

Für eine eventuelle Rücksprache stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
- Architektin AKNW -  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Tel.: 02309 / 72185  
Fax: 02309 / 785584

Ich bedanke mich schon im voraus für Ihre Bemühungen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

*Gabriele Leps*

Herrn

Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen

WEG Bismarckstrasse 103  
D-45881 Gelsenkirchen  
Objekt. Nr. 01064  
Einheit 0000002  
Willich, 29.03.2022

## Hausgeldabrechnung

### Erläuterung:

In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

### Erläuterung zu den Verteilungsschlüsseln:

lfd. Nr.	Bezeichnung	Kurzbez.	Divisor Gesamt
(1)	Wohnungen	(Wohnu)	9,00
(4)	Miteigentum 1	(MEA 1)	1.000,00
(5)	Garagen	(Garag)	10,00
(14)	Miteigentum 2	(MEA 2)	904,30
(15)	Miteigentum 3	(MEA 3)	866,30

### **Einzelabrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

#### I. Kosten umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	VTS-Anteil	VTS	Ihr Anteil	Abr. Tage
					365
Wasser	620,67	90,35	MEA 3 (15)	64,73	64,73
Schmutzwasser	840,10	90,35	MEA 3 (15)	87,62	87,62
Niederschlagswasser	494,08	90,35	MEA 2 (14)	49,36	49,36
Müllabfuhrgebühr	1.293,00	90,35	MEA 3 (15)	134,85	134,85
Strassenreinigungs- und Winterdienstgebühr	377,26	90,35	MEA 2 (14)	37,69	37,69
Schornsteinfeger	608,11	90,35	MEA 3 (15)	63,42	63,42
Versicherung Haftpflicht	228,98	90,35	MEA 1 (4)	20,69	20,69
Versicherung Wohngebäude	1.873,56	90,35	MEA 1 (4)	169,28	169,28
Allgemeinstrom	175,78	90,35	MEA 2 (14)	17,56	17,56
Hauswart	1.701,96	1,00	Wohnu (1)	189,11	189,11
Rauchwarnmelder	201,30	90,35	MEA 3 (15)	20,99	20,99
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	8.414,80				855,30

#### II. Individualkosten

	Verteilungsrelevante Beträge	Ihr Betrag
Individualkosten anderer Eigentümer	312,87	0,00
Individualkosten anderer Eigentümer	202,40	0,00
GTW Kostennote vom 040821	574,60	574,60
GTW Kostennote vom 051121	63,00	63,00
GTW Kostennote vom 081021	203,01	203,01

GTW Kostennote vom 101121	218,72	218,72
GTW Kostennote vom 300921	8,00	8,00
Individualekosten anderer Eigentümer	826,17	0,00
II. Zwischensumme individualekosten	2.408,77	1.067,33
Zwischensumme	10.823,57	1.922,63

### III. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	VTS-Anteil	VTS	Ihr Anteil	Abr. Tage
					365
Reparaturkosten	1.468,94	90,35	MEA 2 (14)	146,76	146,76
Bankgebühren	213,13	90,35	MEA 1 (4)	19,26	19,26
Verwaltungsgebühr GA	571,20	0,00	Garag (5)	0,00	0,00
Verwaltungsgebühr WE	3.084,48	1,00	Wohnu (1)	342,72	342,72
IV. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	5.337,75				508,74
Zwischensumme	16.161,32				2.431,37

### IV. Erträge

### V. Rücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	VTS-Anteil	VTS	Ihr Anteil	Abr. Tage
					365
Zuführung Rücklage lfd. Jahr	1.525,14	90,35	MEA 2 (14)	152,38	152,38
VI. Zwischensumme Zuführungen	1.525,14				152,38

	Summen	Ihr Betrag
Bewirtschaftungskosten	16.161,32	2.431,37
Beitrag zur Sollrücklage	1.525,14	152,38
<b>Abrechnungssumme</b>	<b>17.686,46</b>	<b>2.583,75</b>

Summe Vorauszahlungen Bewirtschaftung	15.059,16	1.431,60
Summe Vorauszahlungen ERHALTUNGSRÜCKLAGE	1.524,84	152,40
<u>Sondervorschuss</u>	0,00	0,00
<b>Ergebnis gesamt</b>	<b>1.102,46</b>	<b>999,75</b>

Abrechnungsspitze (auf Basis Ihrer Soll-Vorauszahlung gemäß gültigem Wirtschaftsplan) (Nachzahlung) **999,75**

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen



## ERHALTUNGSRÜCKLAGE

### Umlagefaktoren

14 Miteigentum 2 (MEA 2, Divisor 904,30)

ERHALTUNGSRÜCKLAGE	Gesamt	Anteil	VTS	Anteil soll	Gesamt Ist	Anteil Ist	*
Übertrag Rücklage aus Vorjahr	297,95	90,35 MEA 2 (14)					
Zuführung Rücklage lfd. Jahr	1.525,14	90,35 MEA 2 (14)					
Summe Zugänge	1.525,14						
Summe Abgänge	0,00						
Rücklage per 31.12.2021	1.823,09						



Herrn

Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen

WEG Bismarckstrasse 103  
D-45881 Gelsenkirchen  
Objekt. Nr. 01064  
Einheit 0000002  
Willich, 29.03.2022

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

(1)	Wohnungen	(Wohnu)	9,00
(14)	Miteigentum 2	(MEA 2)	904,30
(15)	Miteigentum 3	(MEA 3)	866,30

Abrechnungsjahr = 365 Tage  
Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 entspricht 365 Tagen.

Umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTs	Abr. Tage 365	Anteil 365/365
2	0004040 Schornsteinfeger	608,11	90,35 MEA 3 (15)	63,42	63,42
2	0004110 Hauswart	1.701,96	1,00 Wohnu (1)	189,11	189,11
	Gesamt	2.310,07		252,53	252,53

Summen Gesamt Anteil  
Summe zu 2 2.310,07 252,53

Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTs	Abr. Tage 365	Anteil 365/365
3	0004200 Reparaturkosten	1.057,32	90,35 MEA 2 (14)	105,64	105,64
1,3	0004210 Individualkosten Eigentümer	91,93	0,00	0,00	0,00
	Gesamt	1.149,25		105,64	105,64

Summen Gesamt Anteil  
Summe zu 3 1.149,25 105,64

- 1 Direkt zu belastende Haushaltsnahe Dienstleistungen  
2 §35a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen  
3 §35a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt.

Herrn  
Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen

WEG Bismarckstrasse 103  
D-45881 Gelsenkirchen  
Objekt. Nr. 01064  
Einheit 0000002  
Willich, 01.04.2022

## Wirtschaftsplan 2022/2023

erstellt am 01.04.2022

### Erläuterung zu den Verteilungsschlüsseln:

lfd. Nr.	Bezeichnung	Kurzbez.	Divisor Gesamt
(1)	Wohnungen	(Wohnu)	9,00
(4)	Miteigentum 1	(MEA 1)	1.000,00
(5)	Garagen	(Garag)	10,00
(9)	Kosten SE	(Koste)	312,87
(14)	Miteigentum 2	(MEA 2)	904,30
(15)	Miteigentum 3	(MEA 3)	866,30

### I. Kosten umlagefähige Beträge

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil 365/365
0004010	Wasser	800,00	90,35 MEA 3 (15)	83,44
0004014	Schmutzwasser	1.000,00	90,35 MEA 3 (15)	104,29
0004015	Niederschlagswasser	500,00	90,35 MEA 2 (14)	49,96
0004020	Grundsteuer	312,87	0,00 Koste (9)	0,00
0004030	Müllabfuhrgebühr	1.400,00	90,35 MEA 3 (15)	146,01
0004035	Strassenreinigungs- und Winterdienstgebühr	400,00	90,35 MEA 2 (14)	39,96
0004040	Schornsteinfeger	650,00	90,35 MEA 3 (15)	67,79
0004051	Versicherung Haftpflicht	270,00	90,35 MEA 1 (4)	24,39
0004056	Versicherung Wohngebäude	2.200,00	90,35 MEA 1 (4)	198,77
0004060	Allgemeinstrom	200,00	90,35 MEA 2 (14)	19,98
0004110	Hauswart	1.850,00	1,00 Wohnu (1)	205,56
0004143	Rauchwarnmelder	220,00	90,35 MEA 3 (15)	22,94
Gesamt		9.802,87		963,09

### II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil 365/365
0004200	Reparaturkosten	1.500,00	90,35 MEA 2 (14)	149,87
0005200	Bankgebühren	230,00	90,35 MEA 1 (4)	20,78
0005249	Verwaltungsgebühr GA	571,20	0,00 Garag (5)	0,00
0005250	Verwaltungsgebühr WE	3.084,48	1,00 Wohnu (1)	342,72
0005930	Hausgeldausfall	5.000,00	90,35 MEA 1 (4)	451,75
Gesamt		10.385,68		965,12

Ihr Monatsbetrag auf Bewirtschaftungskosten

161,18

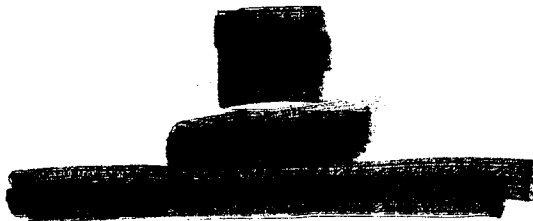
### III. Erträge

Erlöse (monatlich)

0,00

### IV. Instandhaltungsrückstellung

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil 365/365
0005555	Zuführung Rücklage lfd. Jahr	2.500,00	90,35 MEA 2 (14)	249,78
Gesamt		2.500,00		249,78



Bewirtschaftung:	20.188,55	1.928,21
Gesamterlöse:	0,00	0,00
Zwischensumme:	20.188,55	1.928,21
Zuführung Rücklage:	2.500,00	249,78
Gesamtkosten:	22.688,55	2.177,99

Ihr monatlicher Vorschuss gesamt 182,00

\*\*\* Änderungen der Vorauszahlungen \*\*\*

Ihre bisheriger Zahlungsverpflichtung von EUR 137,00 erhöht sich um EUR 45,00.  
Die neue monatliche Zahlungsverpflichtung beträgt EUR 182,00.

Der monatliche **Gesamtvorschuß** gemäß v.g. Wirtschaftsplan **beläuft sich ab Juli 2022 auf EUR 1.90400**

