

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

---

der Ortsbegehung Objekt **K r i e m h i l d s t r a ß e F l u r s t ü c k 2 4 9 , 4 5 8 9 2 G e l s e n k i r c h e n**

---

am 11.12.2023

Teilnehmer ein Miteigentümer  
der Sachverständige

zu bewerten ist das Flurstück 249, Garagenhof

Hier zu bewerten sind alle Miteigentumsanteile an dem Grundstück Kriemhildstraße, Flurstück 249, das als Garagenzufahrt genutzt wird. Es handelt sich ausschließlich um die Zufahrtsfläche, die Garagen sind nicht Gegenstand der Bewertung

## Umgebung

Kriemhildstraße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen mit Beleuchtung und teilweise älterem Baumbestand, verkehrsberuhigt. Kostenfreie markierte Stellflächen.

Umliegende Bebauung bestehend aus einer weiteren Reihenhausbebauung/Zeilenbebauung. Orthogonal zur Straße bzw. parallel zur Straße verlaufende Mehrfamilienhausbebauung aus unterschiedlichen Baujahren bis in die 1970er Jahre hinein. Im hinteren Anschluss eine Bungalowbebauung.

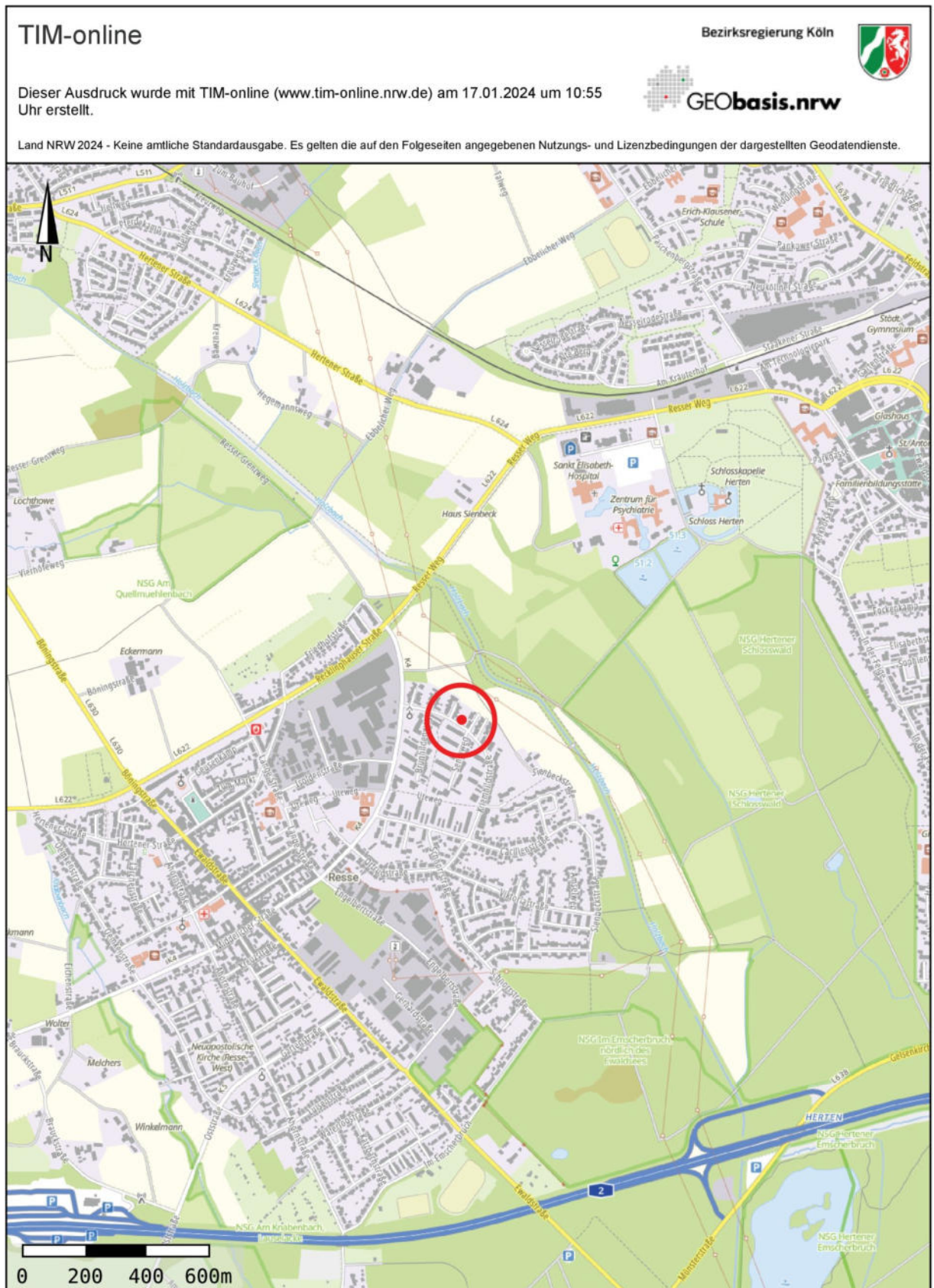
## Garagenhof

Das zu bewertende Grundstück wird als Garagenzufahrt genutzt. Die Oberfläche ist eine Asphaltoberfläche, teilweise Betonplatten und zur Straße hin kleinere unbefestigte Flächen, die mit Sträuchern bepflanzt sind. Die befestigte Fläche an sich ist leicht rissig, beschädigt und leicht instandsetzungsbedürftig. Insgesamt in einem in Bezug auf das zu vermutende Jahr der Oberflächenbefestigung altersgerechten Zustand.

Es werden insgesamt sieben Garagen von der Fläche erschlossen sowie ein Zugang zu einem angrenzenden bebauten Grundstück. Von der Kriemhildstraße aus ist das Grundstück ohne Beschränkungen wie Zäune oder Tore frei befahrbar. Die Fläche wird umrandet von den Garagen, Betonwand und Holzzaun sowie den bepflanzten kleineren Flächen zur Straße.

Gelsenkirchen den 11.12.2023

## 5.2. Stadtplan



### 5.3. Luftbild



### 5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt**

Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

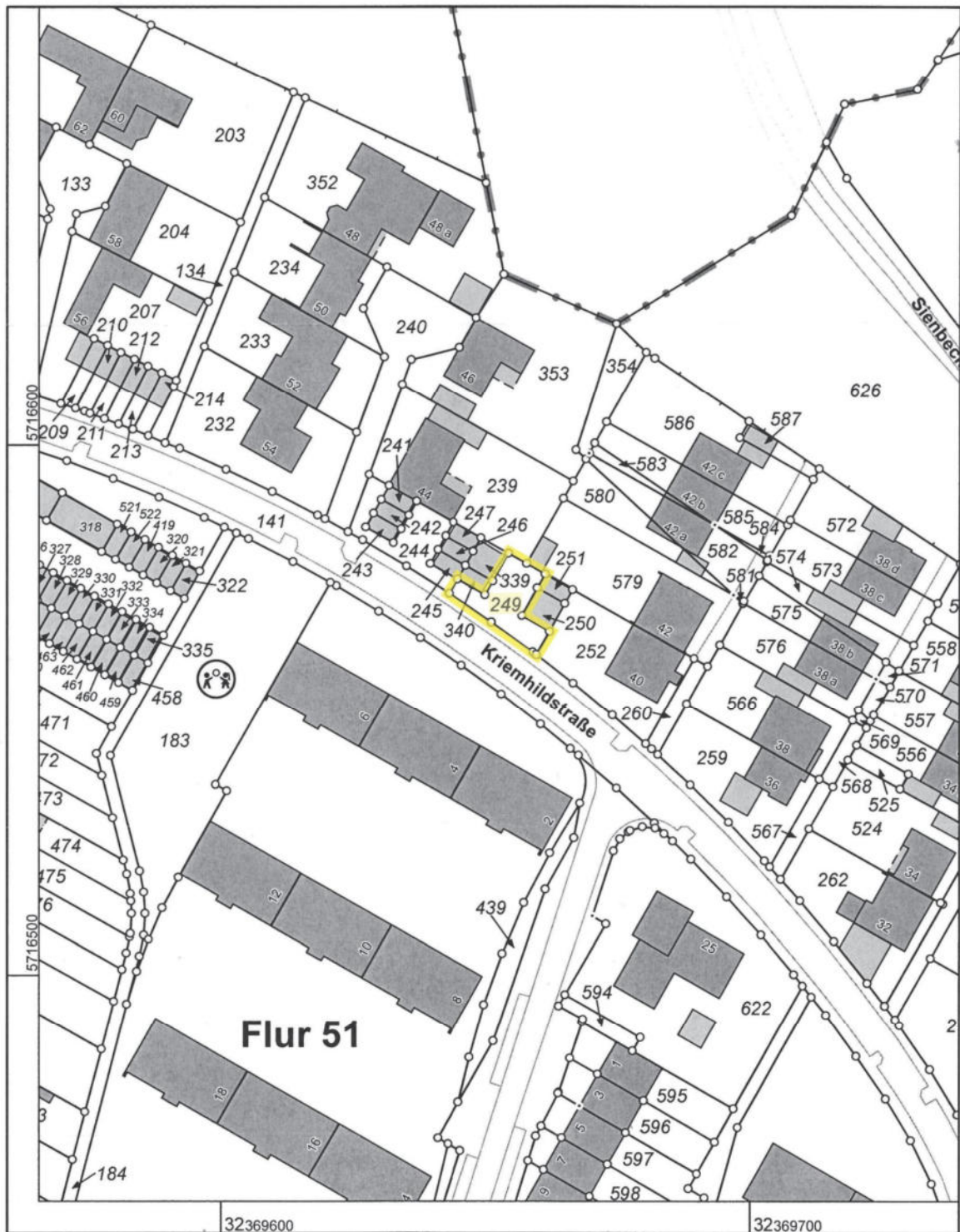
Flurkarte NRW 1:1000

1. Ausfertigung

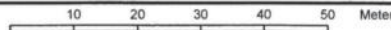
Flurstück: 249  
Flur: 51  
Gemarkung: Buer  
Kriemhildstraße, Gelsenkirchen

Erstellt: 06.11.2023  
Zeichen: 23-EI-1247

Nachrichtlich ergänzt um zuständigkeitshalber vom benachbarten Katasteramt geführte Flächen



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bewilligungsurkunden

19

Wortlaut des Beschränkungstextes für die  
100 000-Volt-Leitung Recklinghausen - Hervest - Stadtlohn.

.....

Die XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX in Dörtmund sind berechtigt, eine 100 000-Volt-  
Leitung zu verlegen und die dafür erforderlichen Masten zu errichten.  
Innerhalb eines Schutzstreifens von 32 m  
Breite dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keinerlei  
Säulen errichtet werden. Bäume und Sträucher, welche die Leitungen  
gefährden, müssen, auch wenn sie ausserhalb des Schutzstreifens  
stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt wer-  
den, dass keine Betriebsstörungen eintreten können.

Die XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX haben das Recht, die Grundstücke zum Zwecke des  
Baus, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungsanlagen jeder-  
zeit zu betreten, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsbe-  
rechtigten auf Ersatzleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen für  
alle hierbei auf den Grundstücken angerichteten Schäden. Im übrigen  
bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt.

Die Aussengrenzen des Schutzstreifens werden  
bestimmt, indem man die Mastmittelpunkte der zur Errichtung kommenden  
Leitungen geradlinig verbindet und zu dieser gedachten Linie als-  
dann rechts im Abstand von 16 m und links im Abstand von 16 m gleich-  
laufende Linien zieht.

Der Verkehr der Beauftragten und Angestellten  
XXXXXXXXXXXX erfolgt nach Möglich-  
keit unter Benutzung der vorhandenen Wege. Von vorzunehmenden Unter-  
haltungsarbeiten ist der Eigentümer vorher tunlichst in Kenntnis zu  
setzen.

Dieses Recht hat das Vorrecht vor allen in Ab-  
teilung 2 und 3 des Grundbuchs eingetragenen Rechten und Belastungen  
an den beschränkten Grundstücken. Die Ausübung dieses Rechts kann  
jedem anderen überlassen werden.

Münster, den 21. Februar 1936.  
Der Regierungspräsident.  
J.A.



XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

127

Grundbuch von Buer  
Band 271, Blatt 8770

Die Stadt Gelsenkirchen als Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt hiermit in Abt. II des vorgenannten Grundbuches auf lfd. Nr. 156, 160, 163, 165, 166, 169 und 170 des Bestandsverzeichnisses die Eintragung nachstehender Grunddienstbarkeitsbeschränkung *Grunddienstbarkeit für Zwecke des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk*

"Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer, Flur 50, Flurstücke Nr. 237<sup>10</sup> und 240<sup>10</sup> sowie Flur 51, Flurstücke Nr. 104<sup>10</sup>, 107<sup>10</sup>, 108<sup>10</sup>, 111<sup>10</sup> und 112<sup>10</sup> darf die im Zeitpunkt der Eintragung tatsächliche Nutzungsart nur mit Zustimmung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk ändern." *Das Flurstück Flur 51, Nr. 107 mit z. St. als Weg, alle übrigen Grundstücke veran z. St. als übliche lsg. Grundstück genutzt.*

Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 500,-- DM.

Die Kosten trägt die Stadt Gelsenkirchen.

Gelsenkirchen, 19. Mai 1964

*Wird hiermit genehmigt:  
Gelsenkirchen am 1. 6. 1964  
H. W. W.*



Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage

X

(Stadtoberinspektor

*die Waisenangelegenheiten werden betreut durch einen der in der Nummer 1 des Beschlusses*

Erste AusfertigungUrkundenrolle Nr. 16 für 1967 2

V e r h a n d e l t

zu Gelsenkirchen-Buer  
am 3. Februar 1967.

vor mir, dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Hecklinghausen,  
der sich auf Verlangen nach Gelsen-  
kirchen-Buer begab,

erschienen heute:

- 1.) für die Stadt Gelsenkirchen der Stadtberinspektor XXXXX  
XXXXXX mit Vollmacht vom 30. 1. 1967;
- 2.) Eheleute XXXXXXXXXXXX  
geb. XXXXX wohnhaft Gelsenkirchen-Buer, XXXXXXXXXXXX

Die Erschienenen zu 1.) und 2.) wiesen sich aus durch Vorlage der Personalausweise: D XXXXX ; B XXXXX ; B XXXXX , so daß der amtierende Notar Gewißheit über ihre Personen erlangte. Die Erschienenen erklärten unter Bezugnahme auf den Vertrag vom 26. 3. 66 (Nr. 38 der Urkundenrolle des Urkundsbeamten für die Stadt Gelsenkirchen), nachdem sie auf die Einsichtnahme in das Grundbuch durch den amtierenden Notar verzichtet hatten:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an den im Grundbuch von Buer, Band 271, Blatt 870, unter Nr. 325, 326 und 327 verzeichneten Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 51, Flurstück Nr. 250 groß 36 qm, Flurstück Nr. 252 groß 429 qm und Flurstück Nr. 255 groß 781 qm, und der 1/2 Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch von Buer, Band 337, Blatt 10591 unter Nr. 1 verzeichneten

Grundstück Gemarkung Buer, Flur 51, Flurstück Nr. 250 <sup>✓</sup> groß 57 m<sup>2</sup> sowie der 1/3 Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch von Buer, Band 337, Blatt 10590 unter Nr. 1 verzeichneten Grundstück Gemarkung Buer, Flur 51, Flurstück Nr. 249 <sup>✓</sup> groß 152 m<sup>2</sup> schuldensfrei auf die Erschienenen zu 2.) zu je 1/2 Miteigentumsanteil übergehen soll.

Ich, der Erschienenen zu 1.) bewillige namens der Stadt Gelsenkirchen, daß die Erschienenen zu 2.) zu je 1/2 Miteigentumsanteil als Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer, Flur 51, Nr. 250, 252 und 255, des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Flurstück Nr. 249 und des 1/3 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 249 ebenfalls in das Grundbuch eingetragen werden.

wir, die Erschienenen bewilligen und beauftragen:

25 114  
26  
27 110

- 1.) die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch,
- 2.) die schuldensfreie Übertragung der Grundstücke Gemarkung Buer, Flur 51, Flurstücke Nr. 250, 252 und 255 auf ein neues Grundbuchblatt von Buer,
- 3.) die Eintragung der Erschienenen zu 2.) als Eigentümer zu je 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 51, Nr. 250 im Grundbuch von Buer, Band 337, Blatt 10591,
- 4.) die Eintragung der Erschienenen zu 2.) als Eigentümer zu je 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 51 Nr. 249 im Grundbuch von Buer, Band 337, Blatt 10590,
- 5.) die gemäß § 10 (5) <sup>✓</sup> des Vertrages vom 26. 3. 1900 vereinbarte Vormerkung zur Erfüllung des Rechtes auf Nichtauflösung aus dem Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Gelsenkirchen und zu Lasten der verkauften Grundstücke und Miteigentumsanteile an Grundstücken,
- 6.) die gemäß § 11 (2) <sup>✓</sup> des vorerwähnten Vertrages vereinbarte beschränkte persönliche Pfandbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zugunsten der Stadt Gelsenkirchen und zu Lasten der verkauften Grundstücke Gemarkung Buer, Flur 51, Nr. 250 (Garagenzwecke) und 252 (Wohnzwecke),



7.) das gemäß § 15 des vor. erwähnten Vertrages vereinbarte Vorkaufsrecht für die Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Gelsenkirchen und im Falle der Veräußerung erwerbungsrechtlich und mitteilungsrechtlich des Grundstückes.

in das Grundbuch einzutragen und zwar in der vorgeordneten Reihenfolge. Die im Grundbuch von Buch, Band 277, Blatt 277c in Act. II unter lfd. Nrn. 10 und 14 einverleibten Belastungen (besonders die beschränkte Dienstbarkeit und das Wohnrecht) werden von den Erschienenen zu 1.) bekräftigt.

Die Erschienenen zu 2.) bestätigen die Sachverhalte nach dem Gesetz über die Abgrenzung des Wohnraums und versichern, daß die Voraussetzungen nach § 1 des Gesetzes vorliegen.

Bezeichnet das Grundstück mit dem Grundbuchblatt 277c/2.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgel. und von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

- gez. XXXXXXXXXXXX
- gez. XXXXXXXXXXXX
- gez. XXXXXXXXXXXX
- gez. XXXXXXXXXXXX

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum Protokoll für das Amtsgericht Gelsenkirchen zur Ausfertigung.

Becklinghausen, den 2. September 1957

XXXXXXXXXX

Notar. 8

### 5.6. Auszug aus dem Bebauungsplan



## 5.7. Fotos der Ortsbesichtigung



1) Gargenhof Flurstück 249



2) Gargenhof Flurstück 249



3) Gargenhof Flurstück 249



4) Gargenhof Flurstück 249/ Blick zur Kriemhildstraße



5) Umgebung Kriemhildstraße