

**Amtsgericht** Gelsenkirchen

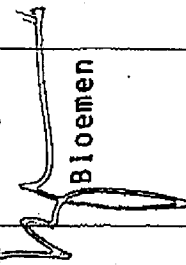

**Grundbuch von** Bulmke

**Blatt** 1050

**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, Röcker

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		a	b	c/d	e	ha	a m <sup>2</sup>
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flurstück	Liegen-echtsbuch	Wirtschaftsart und Lage	4	
1	-	1.645 /10.000 (Miteigentumsanteil an dem Grundstück)		3	Zehntausendstel)		
		Bulmke	1 656		Gebäude- und Freifläche, Bulmker Straße 26	-	3 40
		<p>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß mit Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1044 - 1051 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf in bestimmten Fällen zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 17. November 1983 Bezug genommen. Eingetragen am 24. August 1984.</p>					
		 Bloemen		 Friederizi			

Einer

Zehner

3  
2  
1

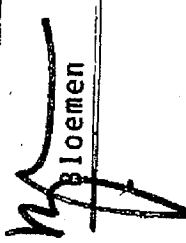
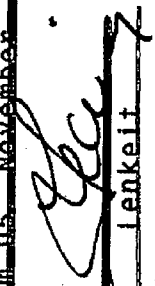
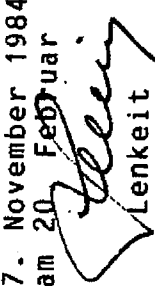
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7
	6		8
1	<p>Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 0125 hierher übertragen am 24. August 1984.</p> <p><i>[Signature]</i> Bloemen</p> <p><i>[Signature]</i> Friederizi</p>		

Hundertert

Tausender

1  
2  
3

3  
2  
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1 a	[redacted], geb. [redacted]	1	Der Mitigentumsanteil ist nach Teilung des Eigentums an dem in Blatt 0125 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3 eingetragenen Grundstück und Einräumung von Sonder- <u>eigentum gemäß § 8 WEG hier unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 17. November 1983 eingetragen am 24. August 1984.</u>
b	dessen Ehefrau [redacted] geb. [redacted], geb. [redacted], beide Gelsenkirchen, zu je 1/2 Anteil		
2	[redacted] geb. [redacted], Gelsenkirchen	1	Aufgelassen am 24. August 1983 und eingetragen am 05. November 1984.  Bloemen Friederizi
3 a	[redacted], geb. [redacted]	1	 Schmülling Lenkeit Aufgelassen am 07. November 1984 und eingetragen am 20. Februar 1985.  Schmülling Lenkeit
b	dessen Ehefrau [redacted] geb. [redacted], beide [redacted], zu je 1/2 Anteil		
3			
2			
1			

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4	geb. [redacted]	1	Aufgrund des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 17.01.1994 (5 K 51/92) eingetragen am 25. März 1994. <i>Wolffmann Schulz</i>
5	geb. [redacted]	1	Aufgelassen am 07. Mai 1998 und eingetragen am 13. Juli 1998. <i>MA [redacted]</i>
6.1	geboren am [redacted]	1	Auf Grund des Erbscheins vom 04.09.2017 (Amtsgericht Gelsenkirchen, 39 VI 794/17) eingetragen am 11.10.2017
6.2	geboren am [redacted] - in Erbengemeinschaft -		Amberge
7	geboren am [redacted]	1	Auf Grund Auflassung vom 04.03.2020 eingetragen am 22.05.2020. Amberge

Hundert

Tausender

3  
2  
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
8	[REDACTED], geboren am [REDACTED]	1	Auf Grund Auflassung vom 06.03.2020 eingetragen am 08.07.2020. Amberge

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], geb. am [redacted] Gelsenkirchen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. August 1983 eingetragen in Blatt 0125 am 06. Oktober 1983 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 24. August 1984.</p> <p><i>[Signature]</i> Floemen Friederizi</p>
2	1	<p>Die Teilungsversteigerung des Wohnungseigentums ist angeordnet (5 K 51792). Eingetragen am 01. Dezember 1992.</p> <p><i>[Signature]</i> Wolffmann Seidt</p>
3	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für [redacted] geb. [redacted] geb. [redacted]. Gemäß Bewilligung vom 07. Mai 1998 des Notars Dr. Mezger in Essen (UR-Nr. 194/98) eingetragen am 20. Mai 1998.</p> <p><i>[Signature]</i></p>
4	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für [redacted] geboren am [redacted]. Bezug: Bewilligung vom 04.03.2020 (UR-Nr. 65/2020, Notarin Anja Elisabeth Stenzel, Essen). Eingetragen am 27.03.2020.</p> <p>Amberge</p> <p><i>[Signature]</i></p>

Eintr

Zehner

3  
2  
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
5	1	<p>Auflassungsvormerkung für <del>_____</del>, geboren am <del>_____</del>.                      Bezug: Bewilligung vom 06.03.2020 (UR-Nr. 156/2020, Notar Dirk Barteck, Essen). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 6. Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 22.05.2020.</p> <p>Amberge</p>
6	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 26/23). Eingetragen am 17.04.2023.</p> <p>Ferne</p>



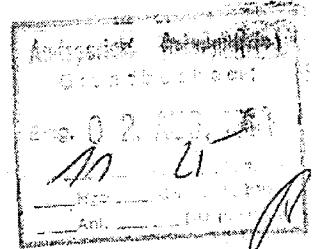
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	4	Laufende Nummer der Spalte 1	6
	5		7
		1	Gelöscht am 05. November 1984. <i>Schilling</i> Schmülling Lenkeit
		2	Gelöscht am 25. März 1994. <i>Wolff</i> Bach
		3	Gelöscht am 13. Juli 1998. <i>Rays</i>
		4	Gelöscht am 22.05.2020. Arberge
		5	Gelöscht am 08.07.2020. Arberge

Hundert

Tausender

3  
2  
1

3  
2  
1



## Verhandelt

zu Gelsenkirchen am 17. November 1983

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

# Josef Kleinowski

## in Gelsenkirchen

erschien heute:

Der mir bekannte **[REDACTED]**,  
**[REDACTED]**, geb. am **[REDACTED]**, wohnhaft in **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**.

Der Erschienene ist geschäftsfähig.

Er hat den Notar, eine Teilungserklärung zur Begründung von  
Raumeigentum zu beurkunden, und erklärte folgendes:

Durch Auflassungsvormerkung vom 05.10.1983 im Grundbuch von  
Ruimke-Platt 6125, ist mein Eigentumserwerbsanspruch gesi-  
chert.

Ich bewillige und beauftrage.

gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz das Eigentum am vorbezeichneten Grundstück in 8 Miteigentumsanteile in der Weise aufzuteilen, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten im beigefügten Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung bzw. Teileigentum an gewerblichen Räumen oder an einer Garage verbunden ist, und diese Aufteilung mit dem Sondereigentum im Grundbuch einzutragen.

I

=

### Teilungserklärung

A. Die Aufteilung des vorbezeichneten Grundstücks erfolgt nach dem anliegenden Aufteilungsplan.

1) in einen Miteigentumsanteil von 2.243/10.000-stel, <sup>1044</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoß gelegenen gewerblichen Räumen mit einer Größe von 120 qm.

Der Gewerbeteil ist in der Bauzeichnung, die gleichzeitig als Aufteilungsplan gilt, mit Nr. 1 bezeichnet.

Der Gewerbeteil besteht aus:

Laden, 1 WC  
Büro, sowie Keller ~~xxxxxx~~ K 1  
Personalaufenthaltsraum,

2) in einen Miteigentumsanteil von 1.944/10.000-stel, <sup>1045</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von 104 qm.  
Die Wohnung ist in der Bauzeichnung, die gleichzeitig als Aufteilungsplan gilt, mit Nr. 2 bezeichnet.

Die Wohnung besteht aus:

Wohnzimmer,  
2 Schlafzimer,

Wohnküche,

Duschraum,

Bad mit WC,

Flur

sowie Keller ~~anbau~~ K 2

- 3) in einen Miteigentumsanteil von 934/10.000-stel, 1046  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Ober-  
geschoß gelegenen Wohnung, mit einer Größe von 50 qm.  
Die Wohnung ist in der Bauzeichnung, die gleichzeitig  
als Aufteilungsplan gilt, mit Nr. 3 bezeichnet.

Die Wohnung besteht aus:

Schlafzimmer,

Flur,

Wohnküche,

Bad mit WC

sowie Keller ~~anbau~~ K 3

- 4) in einen Miteigentumsanteil von 1.065/10.000-stel, 1047  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Ober-  
geschoß links gelegenen Wohnung, mit einer Größe von  
67 qm. Die Wohnung ist in der Bauzeichnung, die gleich-  
zeitig als Aufteilungsplan gilt, mit Nr. 4 bezeichnet.

Die Wohnung besteht aus:

Schlafzimmer,

Flur,

Kinderzimmer,

Bad mit WC

Wohnküche,

sowie Keller ~~anbau~~ K 4.

- 5) in einen Miteigentumsanteil von 934/10.000-stel, ver- 1048  
bunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß  
rechts gelegenen Wohnung, mit einer Größe von 50 qm.  
Die Wohnung ist in der Bauzeichnung, die gleichzeitig  
als Aufteilungsplan gilt, mit Nr. 5 bezeichnet.

Die Wohnung besteht aus:

Schlafzimmer,

Flur,

Wohnküche,

Bad mit WC

sowie Keller ~~anbau~~ K 5

- 6) in einen Miteigentumsanteil von 1.046/10.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß links gelegenen Wohnung, mit einer Größe von 56 qm. Die Wohnung ist in der Bauzeichnung, die gleichzeitig als Aufteilungsplan gilt, mit Nr. 6 bezeichnet.

1049

Die Wohnung besteht aus:

Schlafzimmer,	Flur,
Kinderzimmer,	Bad mit WC
Wohnküche,	sowie Keller <del>xxxxxx</del> K 6

- 7) in einen Miteigentumsanteil von 1.645/10.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung, mit einer Größe von 88 qm. Die Wohnung ist in der Bauzeichnung, die gleichzeitig als Aufteilungsplan gilt, mit Nr. 7 bezeichnet.

1050

Die Wohnung besteht aus:

Schlafzimmer,	Flur,
2 Kinderzimmer,	Bad,
Wohnzimmer,	WC
Küche,	sowie Keller <del>xxxxxx</del> K 7

- 8) in einen Miteigentumsanteil von 189/10.000-stel, verbunden mit dem Sondereigentum an einer im Hof des Grundstücks liegenden Garage, mit einer Fläche von 10 qm.

1051

Die Garage ist im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet (Seite 11).

Ic) bewillige und beantrage,

1) die Eintragung der Aufteilung des Grundstücks im Wohnungs- u. Teileigentum unter Einräumung der genannten Sondereigentumsrechte und die Anlegung entsprechender

Wohnungs- u. Teileigentumsgrundbücher gem.  
den Bestimmungen dieser Urkunde

- 2) die Eintragung der Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumsordnung des Inhalts des Sondereigentums.

B. Sondereigentum der Raum- bzw. Wohnungseigentümer sind:

- a) der Fußbodenbelag und der Decken- u. Wandputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- b) Innenfenster u. Innentüren;
- c) Wasch- u. Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne, Ausguß;
- d) Versorgungsleitung für Strom u. Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an;
- e) die Leitungen für Be- u. Entwässerung von der Hauptleitung an;
- f) die Heizkörper der Heizung von der Hauptleitung an.


C. Gemeinschaftliches Eigentum sind:

- a) Umfassungswauern, die trennenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwand;
- b) der Trockenraum im Kellergeschoß
- c) die übrigen Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, wie: Treppenhaus u. Hauseingang, Dach, Kellergang
- d) die Hoffläche, Grund und Boden

II

==

Gemeinschaftsordnung

- 1) Die Rechte und Pflichten der Raumeigentümer und das Verhältnis untereinander richten sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.
- 2) Ein Raumeigentümer darf sein Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nur mit Zustimmung des Verwalters veräußern. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. 
- 3) Die Ausübung eines kaufmännischen oder handwerklichen Gewerbes innerhalb der Wohnungen ist nur mit Zustimmung des Verwalters gestattet.
- 4) In der Eigentümerversammlung hat jeder Raumeigentümer eine Stimme. Er kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Haushaltsangehörigen oder Raumeigentümer vertreten lassen.
- 5) Jeder Raumeigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden Räume, Bestandteile und Zubehör instand zu halten.  
Jeder Raumeigentümer hat Glasschäden und sonstige kleinere Reparaturen in seiner Wohnung auf eigene Kosten ausführen zu lassen.
- 6) Der Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und Abschlußtüren darf nur mit einfacher Mehrheit der Stimmen in der Wohnungseigentümerversammlung geändert werden, die auch über sonstige Änderungen zu beschließen hat.
- 7) Die Raumeigentümer haben Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum dem Verwalter anzuzeigen. Sie müssen dem Verwalter auf Verlangen die Besichtigung aller in Sondereigentum stehenden Räume gestatten.  
Die Raumeigentümer haben das Betreten ihrer Räume zu dulden, wenn dies zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist.

- 8) Das Sonder- u. Gemeinschaftseigentum wird, wie üblich, gegen Gefahren versichert und versichert gehalten. Die Versicherungsverträge schließt der Verwalter ab, aber nur auf ein Jahr. Die Eigentümerversammlung kann die Entschließung des Verwalters mit einfacher Mehrheit ändern.

Der auf den einzelnen Raumeigentümer entfallende Anteil an den Versicherungsprämien bestimmt sich nach dem Verkehrswert des einzelnen Raumeigentums (Miteigentumsanteil und Wert des Sondereigentums) im Verhältnis zum Gesamtwert.

- 9) Die Raumeigentümer haben in dem Verhältnis des Wertes ihres Raum- u. Sondereigentums zu einer Instandhaltungsrücklage zu den Bewirtschaftungskosten und Zins- u. Tilgungszahlungen auf die Schulden und Lasten für das gemeinschaftliche Eigentum beizutragen.

- 10) Der Verwalter hat zu Beginn des Kalenderjahres einen Wirtschaftsplán aufzustellen. Die danach auf den einzelnen Raumeigentümer entfallenden Beträge sind in monatlich gleichbleibenden Raten im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, kostenfrei auf das von dem Verwalter einzurichtende Bankkonto:

bei der Stadt-Sparkasse Geisenkirchen, Kto-Nr. 121.005.887

einzu zahlen.

~~atwa 100~~

- ~~11) Die Kosten für die gemeinsame Heizung und die Warmwasserversorgung werden besonders nach der Heizfläche umgelegt. Die Raumeigentümer können die Teilnahme an der gemeinsamen Heizung und Warmwasserversorgung nicht verweigern.~~

Steht eine Sondereigentumseinheit im Eigentum mehrerer Personen, so haben sie einen von ihnen als Bevollmächtigten namhaft zu machen. Miterben eines Raumeigentümers haben innerhalb von drei Monaten seit dem Erbfall einen Bevollmächtigten zu benennen, der die Befugnisse und Obliegenheiten des dem Raumeigentum ausübt und erfüllt. Im Falle



der Unterlassung der Benennung kann die Entziehungsklage erhoben werden.

13) Die Raumeigentümer üben ihre gemeinsamen Rechte durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung, den Verwaltungsbeirat und den Verwalter aus.

14) Zum Verwalter wird bis zum 31.12.1985

bestellt. Er kann während dieser Zeit nur aus wichtigem Grund abberufen werden.

Spätere Verwalterernennungen bleiben der Eigentümerversammlung vorbehalten.

15) Der Verwalter hat zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, spätestens bis zum 31.01., den Wirtschaftsplan aufzustellen und der Eigentümerversammlung vorzulegen.

Mindestens zweimal im Jahr ist die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus können die Raumeigentümer oder der Verwaltungsbeirat die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks verlangen.

16) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Stimmen anwesend ist. Beschlüsse der Raumeigentümer müssen in das Protokollbuch eingetragen werden.

Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, die immer beschlußfähig ist. Hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:



~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
.....  
Notar

KOSTENRECHNUNG gem. § 154 KostO

Wert: 227.500,-- DM

Geb. gem. §§ 141, 32, 36 I KostO 420,-- DM

MWSt 14 % gem. § 151 a KostO 58,80 DM

478,80 DM

**gez. Kleinowski**

- Notar -

Die zu den Wohnungen gehörenden Kelleranteile wurde in Keller K 1, Keller K 2 usw. umgewandelt ( Seite 2 - 4 ), die Garage gemäß dem Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet ( Seite 4 ) und Ziffer II der Gemeinschaftsordnung ( Seite 7 ) ersatzlos gestrichen.

**gez. Kleinowski**

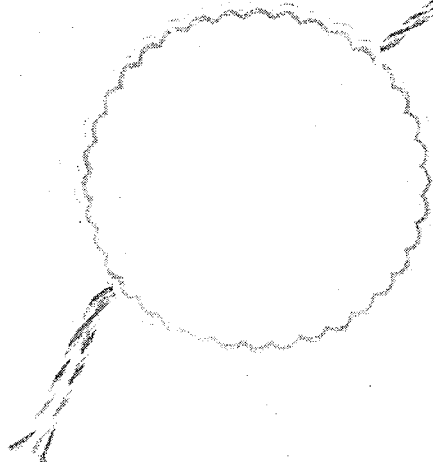
Gelsenkirchen, den 26. Juli 1984

Notar

Vorstehende Ablichtung stimmt mit der Urschrift wörtlich überein und wird hiermit ausgefertigt, zum Zwecke der Vorlage beim Grundbuchamt dem Erschienenen erteilt.

Gelsenkirchen, den 26. Juli 1984

Notar





Aktenzeichen

Seite

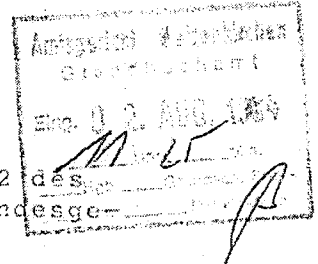
StA. 63 - Bauordnungsamt -

3218-83--s

2

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

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des  
Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesge-  
setzblatt I S. 175)



Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 2 bis 7 bezeichneten Wohnungen

mit Ziffer 1 und 8 bezeichneten nicht zu  
Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in  
Gelsenkirchen, Bulker Str. 25

Gemarkung Bulke, Flur 1, Flurstück 656

Grundbuch von Bulke,  
Band --, Blatt 125

sind in sich abgeschlossen.

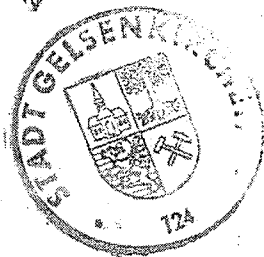
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des Paragraphen 3  
Abs. 2/Paragraphen 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

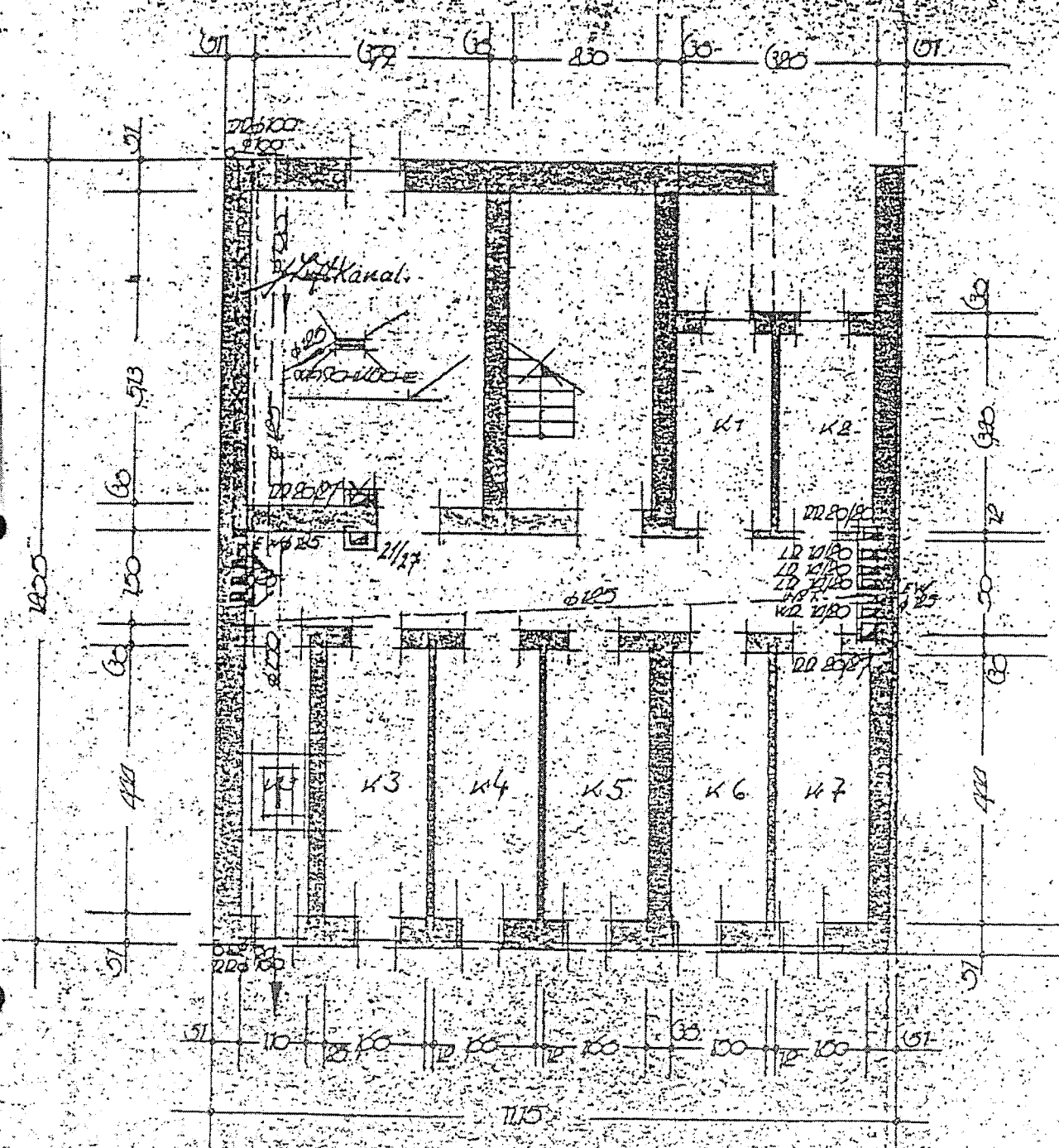
Die Gebühr richtet sich nach dem beiliegenden Gebühren-  
bescheid.

Gelsenkirchen, 14.07.1984

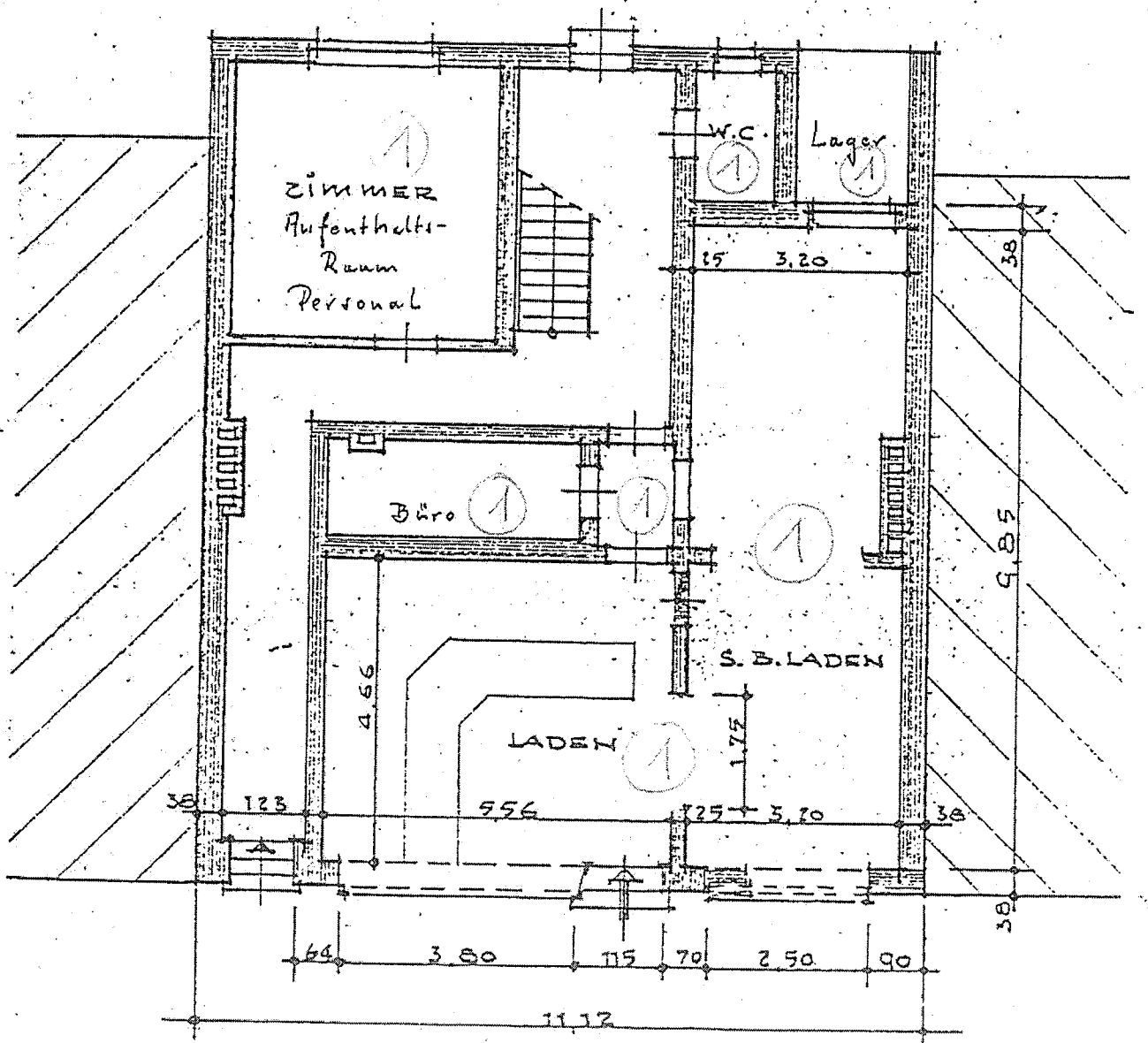
Im Auftrage

Nold

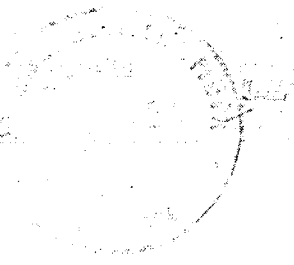


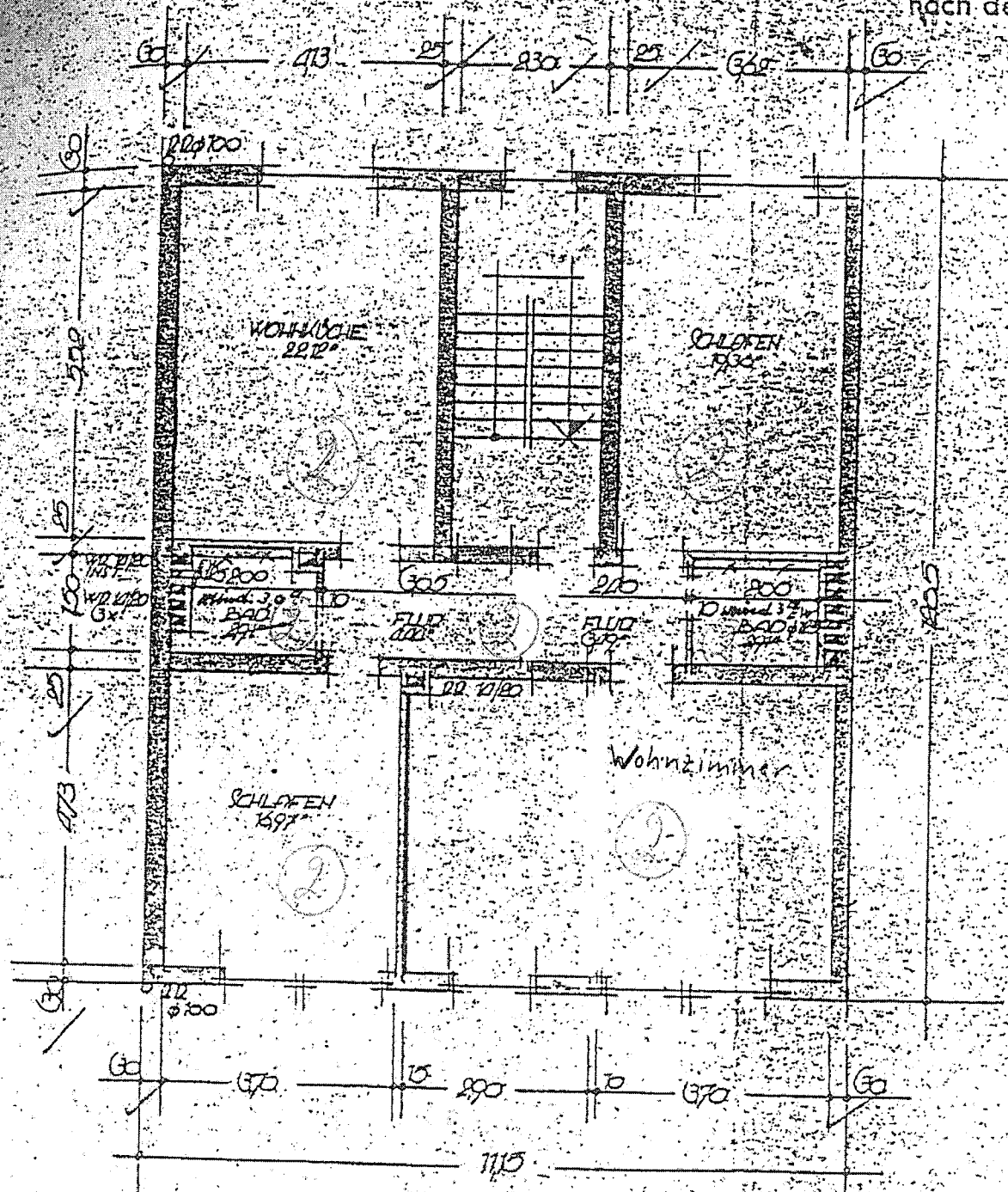


KELLERGESCHOSS (Grundriss)

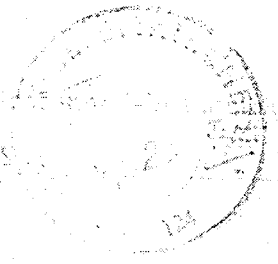


ERDGESCHOSS - gewerbeteil

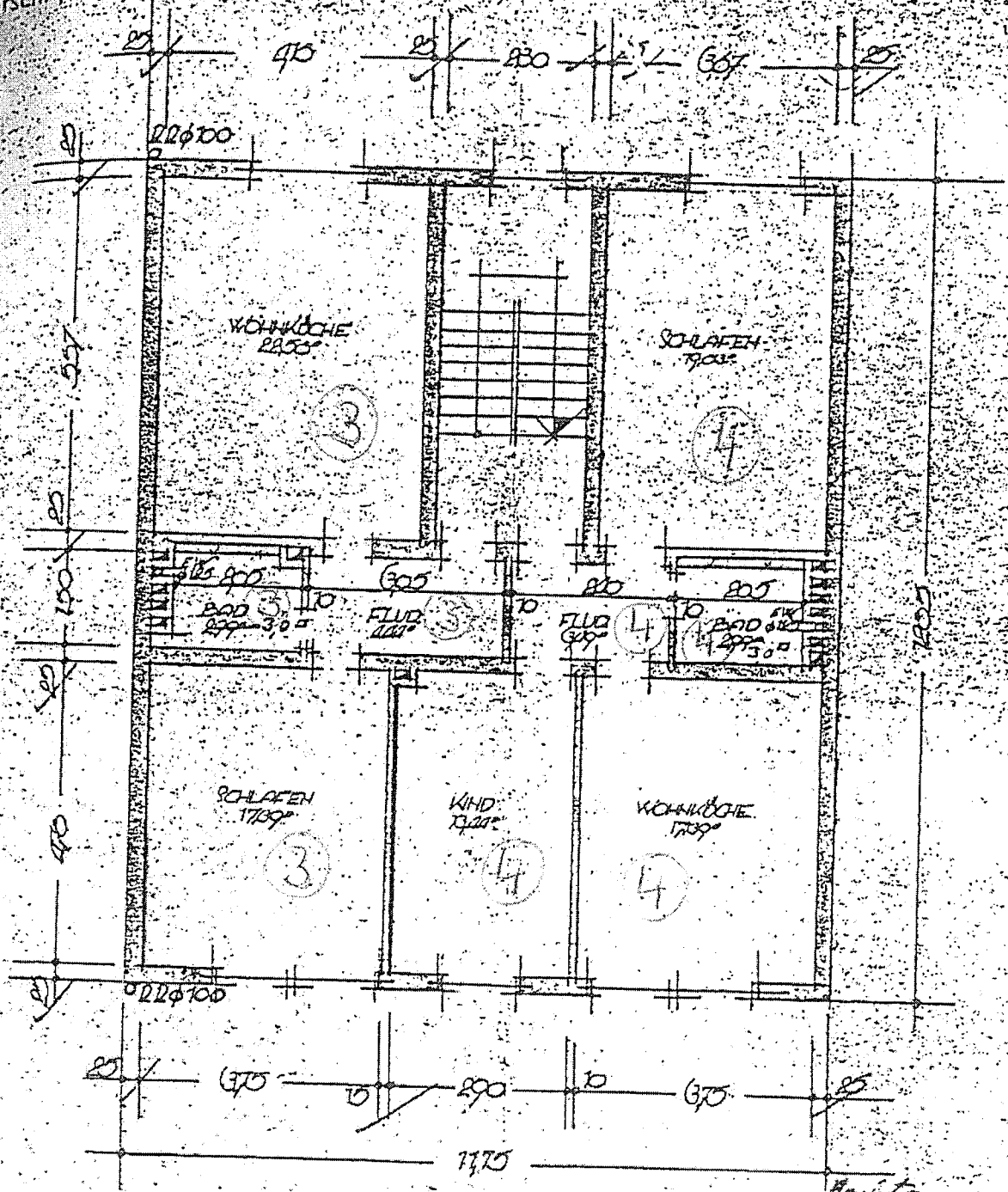




1. OBERGESCHOSS



Vorschriften.

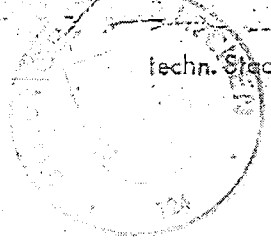


## 2. OBERGESCHOSS

vorbehaltlich der Prüfung der Standsicherheitsbere  
bauaufsichtlich geprüft.

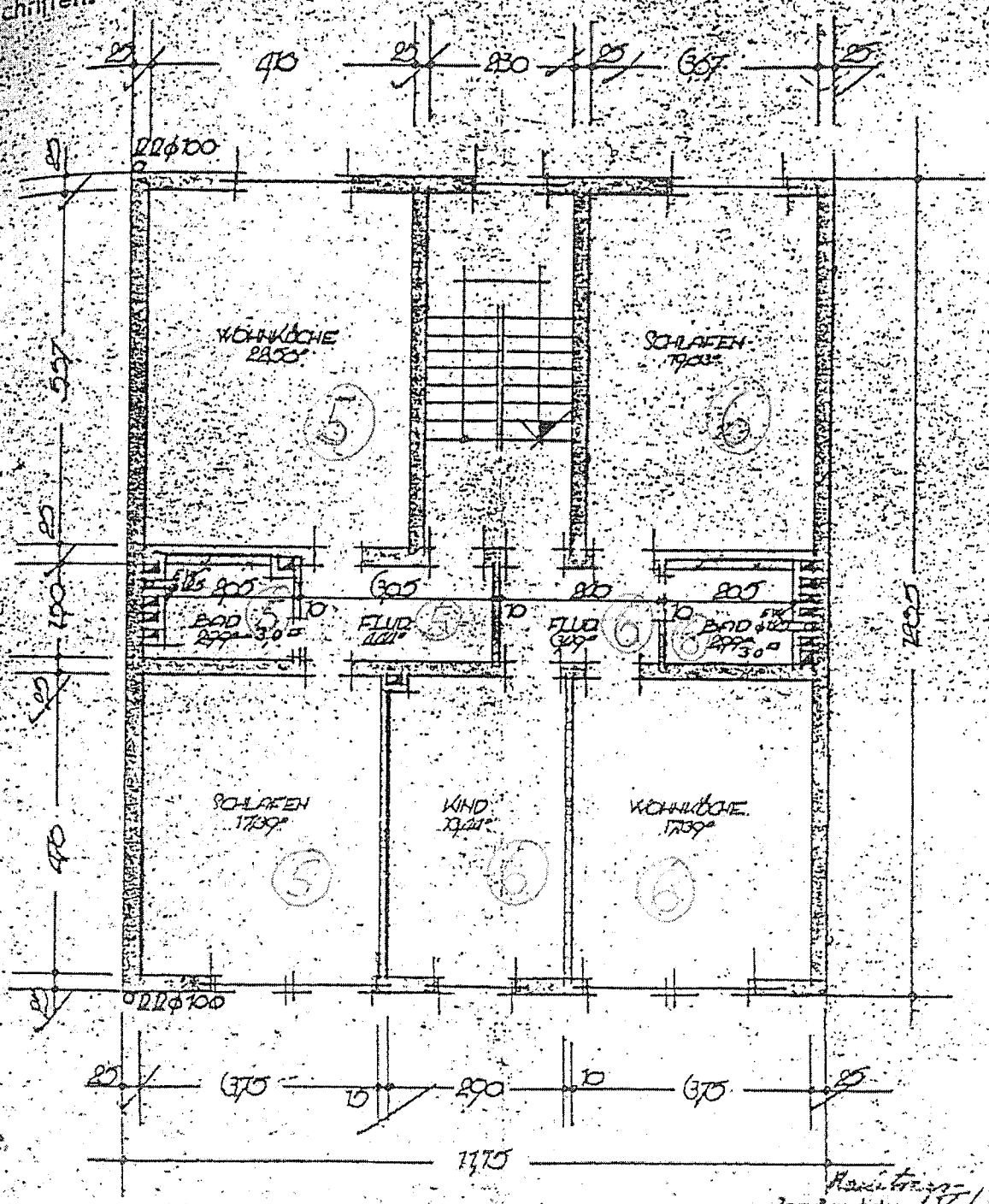
Gelsenkirchen, den 25. 10.

Handz. 22/20152  
 Zum Beauftragten  
 Gelsenkirchen, den 23. 10. 1923  
 St. A. 51/2/E - Bauaufsichtsmann



techn. Stadtingenieur

Bestimmungen  
Vorschriften.

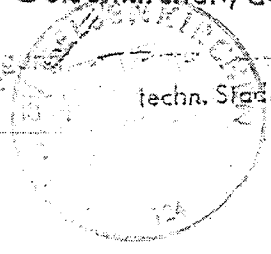


**3. OBERGESCHOSS**

Vorbehaltlich der Prüfung der Standsicherheitsbere  
bauaufsichtlich geprüft.

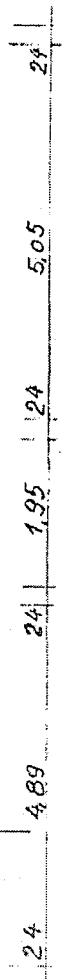
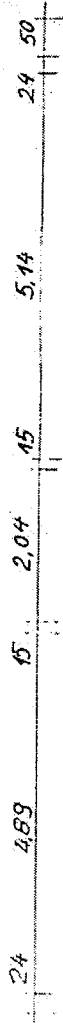
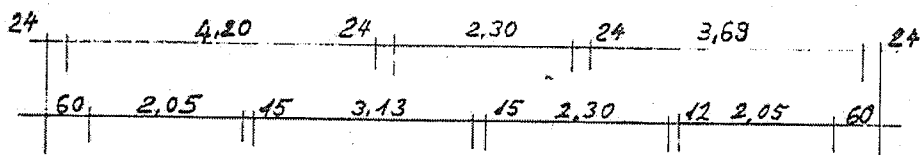
Gelsenkirchen, den 23. 10. 1923

Maximilian 17/170152  
Zam Bauschick  
Gelsenkirchen, den 23. 10. 1923  
St. 2 511 2/18 - Bauaufsichtszamt

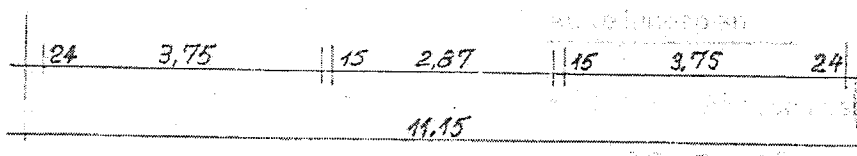
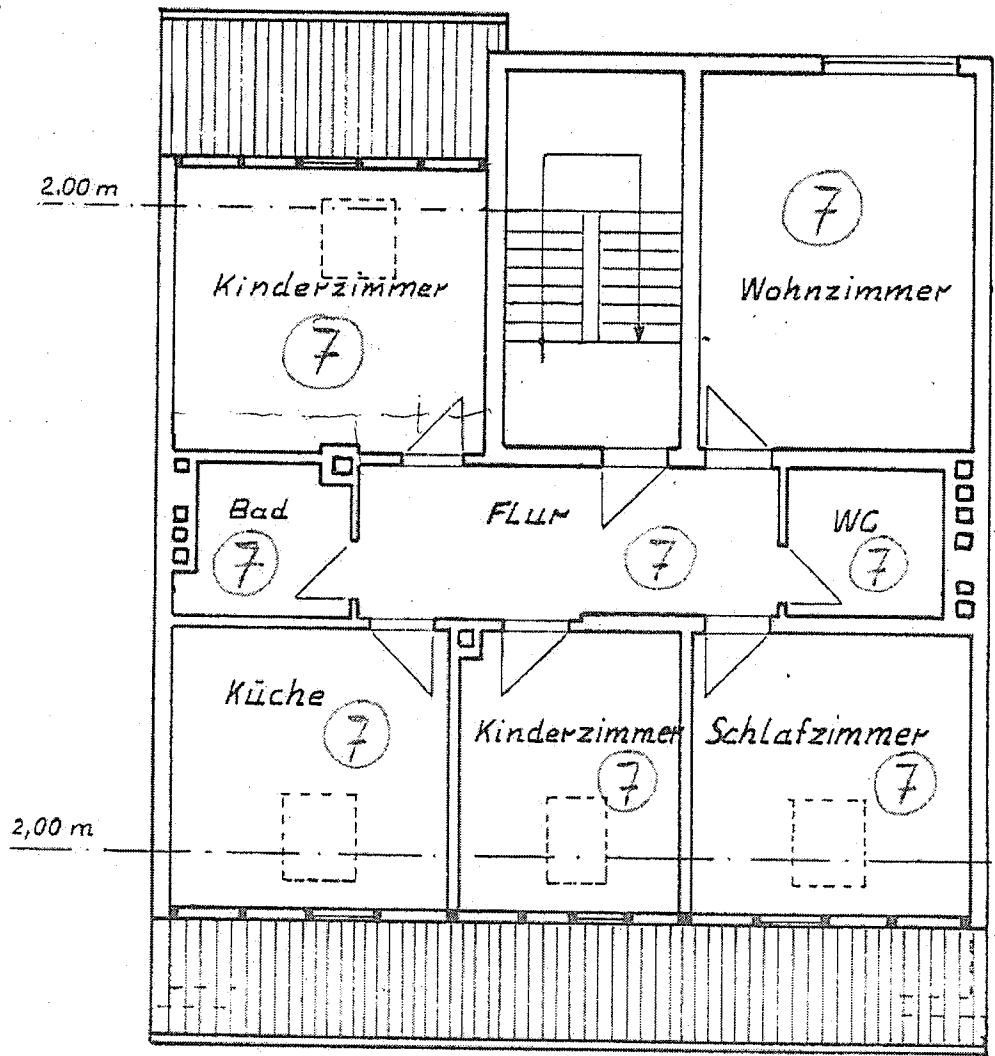


techn. Stadtingenieur





12,85



Dachgeschoss

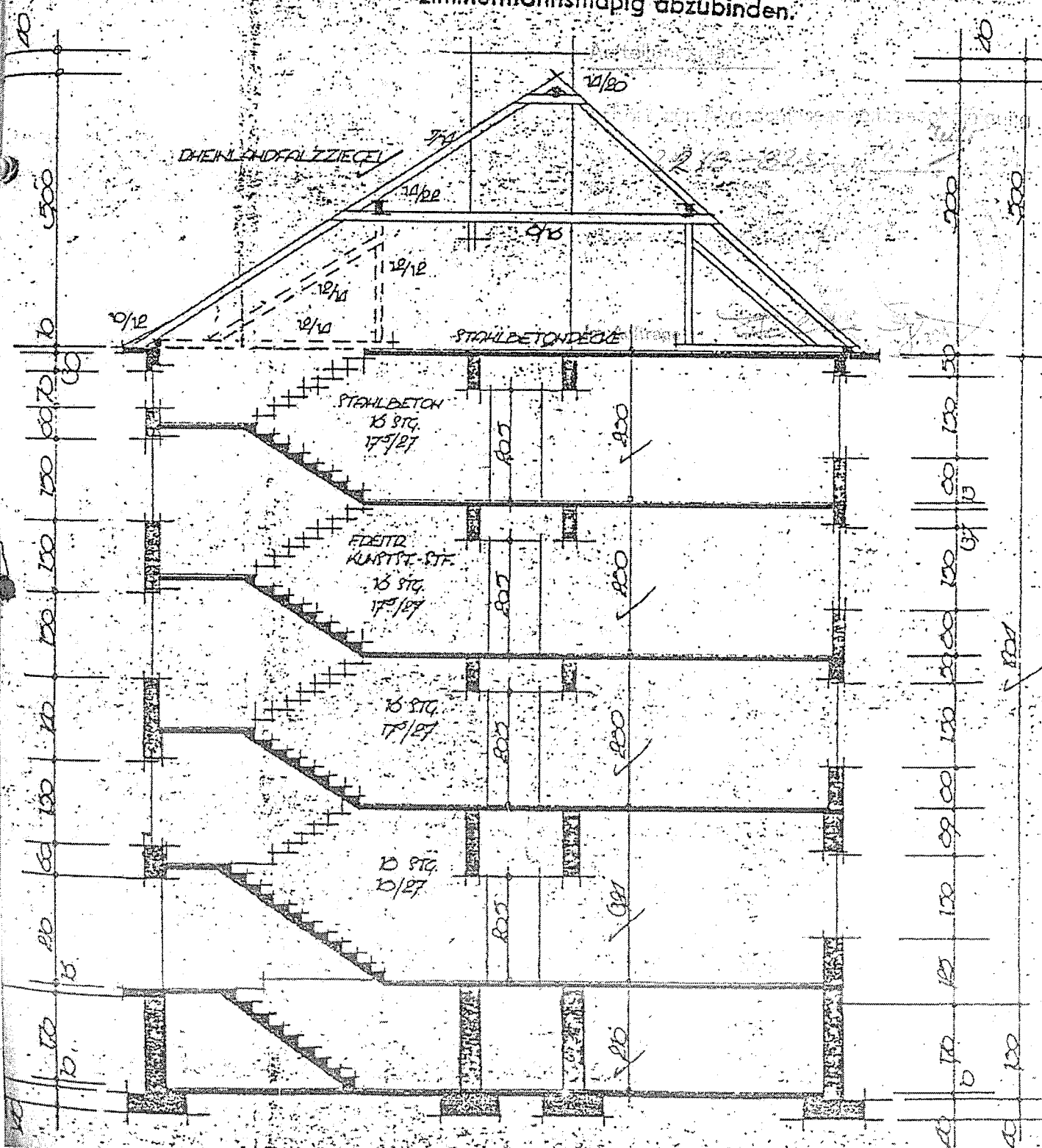
32 B - 32 S

# WIEDERAUFBAU BÜLMKEDSTR. 26

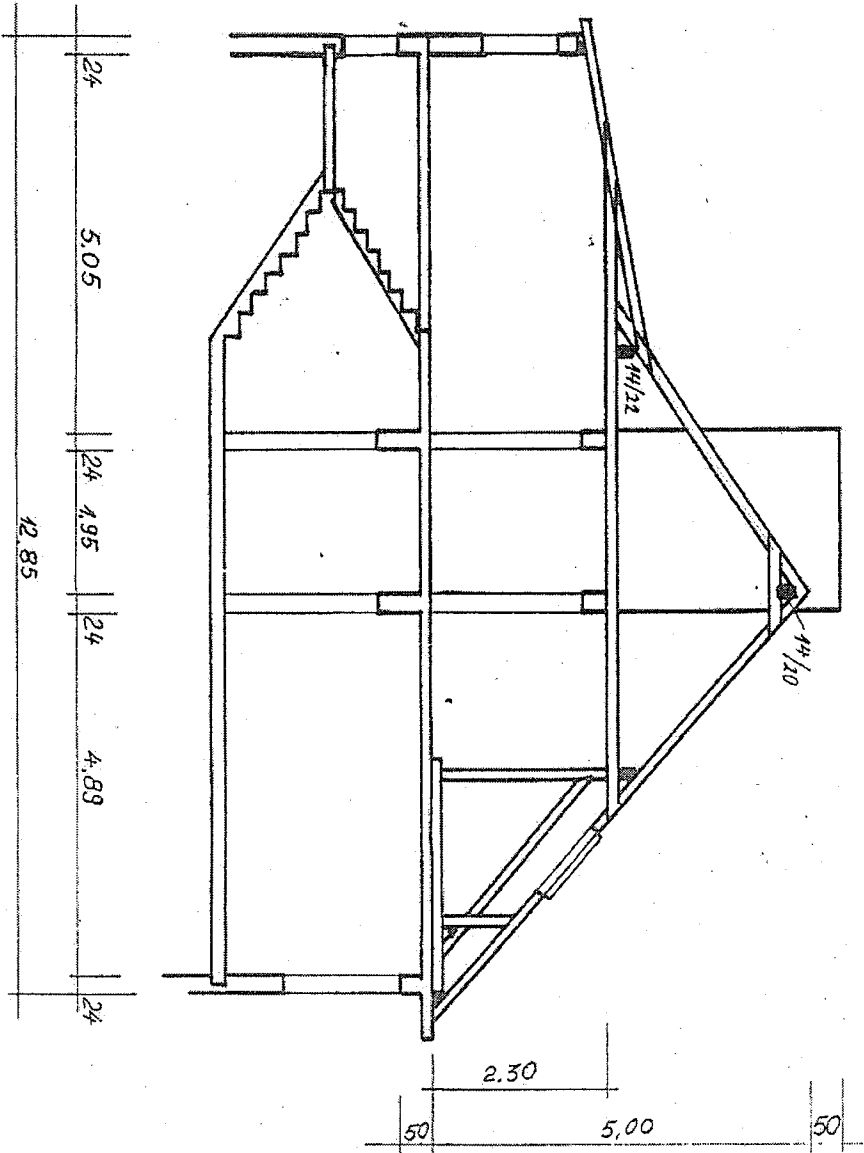
FÜR HERRN [REDACTED]

M 1:100

Die Holzdachkonstruktion ist nach den anerkannten Regeln der Baukunst zimmermannsmäßig abzubinden.



S. 11



Architect's name

Project description

30.10.1955

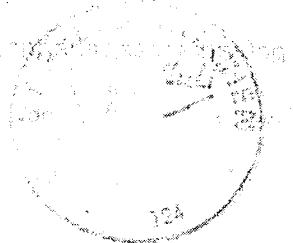




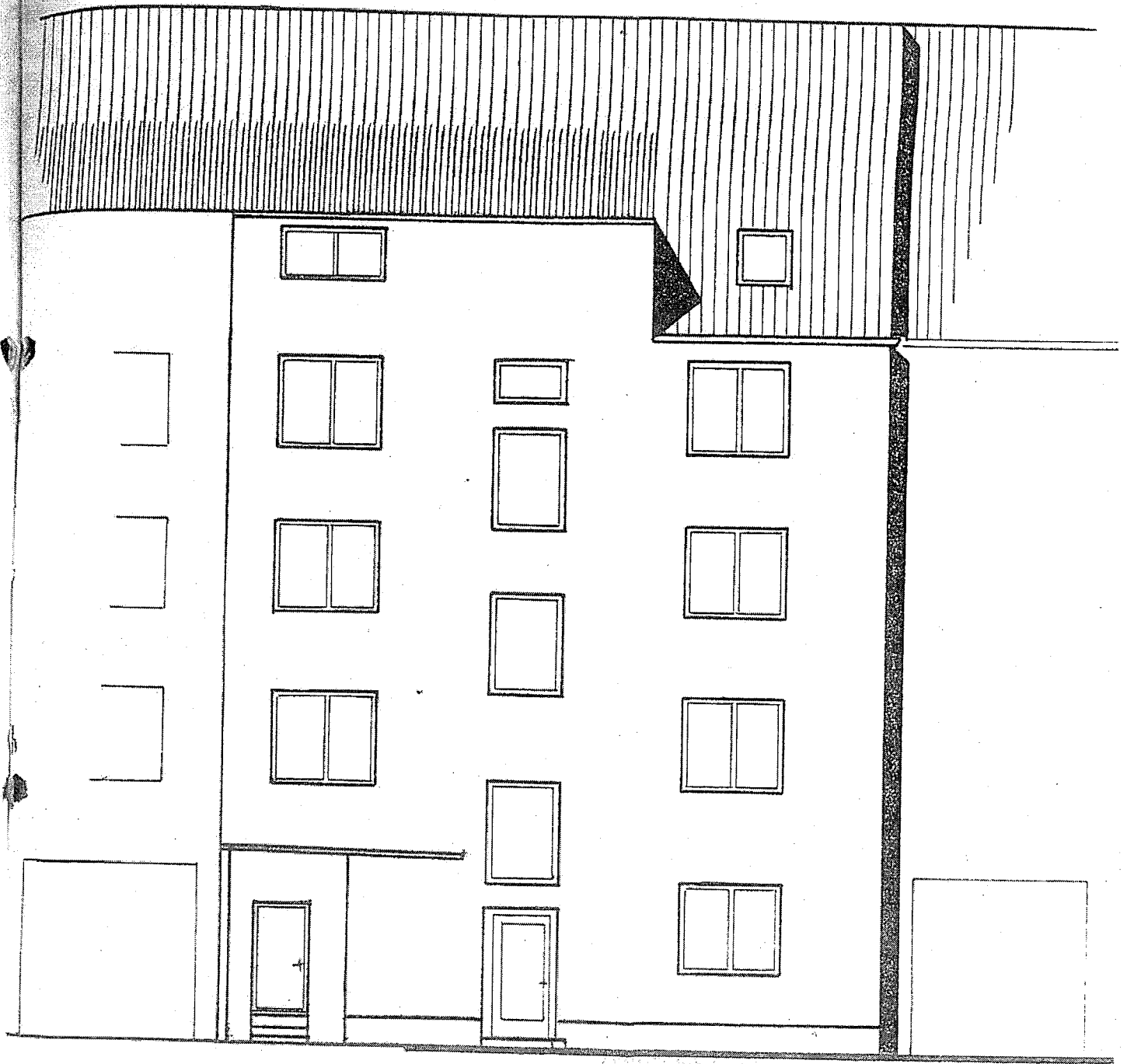
Altanierungsplan

*Straßenansicht*

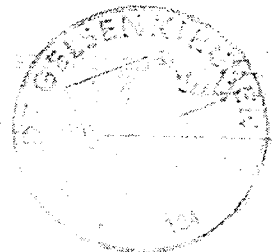
7278-55



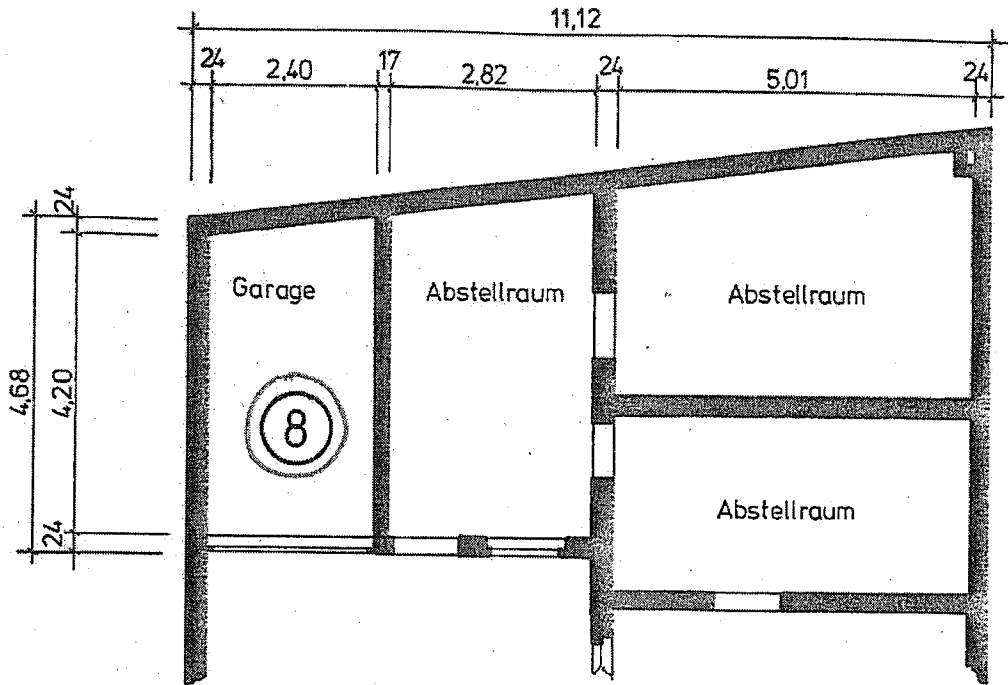
*Handwritten signature*



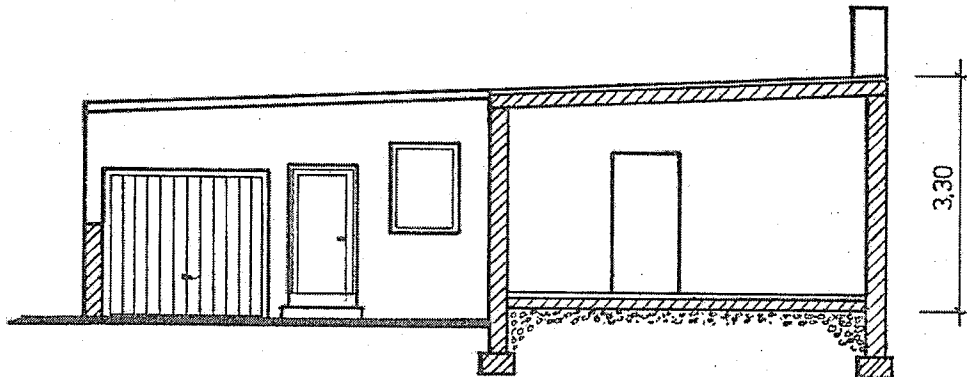
Hofansicht



*[Handwritten signature]*



Grundriss



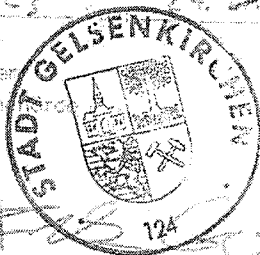
Ansicht

Aufteilungsplan

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

AZ. 3218-B3-1 24. Juli 1984

Der Gemeindefaktor  
der Stadt Gelsenkirchen  
- Untere Bauaufsichts-



**GARAGE ZUM WOHNHAUS  
BULMKER STR. 26**

M. 1 : 100

JULI 1984

in Auftrag

BAUHERR

PLANUNG



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

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

- per elektronischer Post -

### **Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung**

Grundstück(e): Bulmker Str. 26 in Gelsenkirchen

Gemarkung: Bulmke, Flur: 1, Flurstück 656

Ihr Schreiben vom 30.10.2023

Az. des Gerichts: 005 K 026/23

Ihr Aktenzeichen: W3816-10-2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alma 3“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gelsenkirchen“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse [mining@eon.com](mailto:mining@eon.com)).

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen

#### **Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**

Datum: 08. November 2023  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.74.2-2023-2438  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Buhren  
[matthias.buhren@bra.nrw.de](mailto:matthias.buhren@bra.nrw.de)  
Telefon: 02931/82-3903  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

[poststelle@bra.nrw.de](mailto:poststelle@bra.nrw.de)  
[www.bra.nrw.de](http://www.bra.nrw.de)

Servicezeiten:  
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba:  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6835 15  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.





Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

### Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

gez. Buhren

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

Vorhaben     Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
Grundstück   Gelsenkirchen, Bulmker Str. 26  
Lagedaten     Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 656

Datum  
31.10.2023

Ihr Zeichen  
W3816-10-2023

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 Tarifstelle 3.1.5.6.4 des Allgemeinen Gebührentarifs zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Prokop  
(Dieses maschinell erstellte Schreiben wird nicht unterschrieben)

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

pro 63/1  
04268-23-50

Ansprechpartner/in  
Frau Prokop

Zimmer Nr.  
459

Telefon  
0209 169-4571

Telefax  
0209 169-4804

E-Mail  
[baulastenauskunft@gelsenkirchen.de](mailto:baulastenauskunft@gelsenkirchen.de)

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

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE62420500010100008800  
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

Referat  
63  
- Bauordnung und Bauverwaltung  
/ Untere Denkmalbehörde

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12  
45894 Gelsenkirchen

Telefax  
(0209) 169 48 04

e-mail  
referat.bauordnung  
@gelsenkirchen.de

Datum  
**31.10.2023**

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 DE62420500010101000774  
BIC WELADED1GK

Volksbank Ruhr Mitte eG  
IBAN DE30422600010100008800  
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE80440100460000686462  
BIC PBNKDEFF440

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

Stadt Gelsenkirchen – R 63, 45875 Gelsenkirchen

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

Aktenzeichen **10216-23-10**  
Vorhaben **Auskunft aus Denkmalliste**  
Grundstück **Gelsenkirchen, Bulmker Str. 26**  
Gemarkung **Bulmke**  
Flur **1**  
Flurstück **656**

### Denkmalauskunft

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Leps,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 30.10.2023 gebe ich Ihnen folgende Denkmalauskunft:

Auskunft zu folgendem Objekt / Grundstück in Gelsenkirchen:

Anschrift: Gelsenkirchen, Bulmker Str. 26  
Gemarkung: Bulmke  
Flur: 1  
Flurstück: 656

Das o.g. Objekt / Grundstück ist derzeit nicht als Bau-/ Boden- oder Garten-  
denkmal registriert.

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Auskunft gedient zu haben. Für Rückfragen stehe  
ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Eckes

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Dipl.-Ing.  
Gabriele Leps  
Amselweg 15

45731 Waltrop

Referat  
61 - Stadtplanung

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
30.10.2023  
W3816-10-2023

Datum  
31.10.2023

Mein Zeichen  
61/1 -825/23

Ansprechpartner/in  
Frau Kretschmann

Zimmer Nr.  
405

Telefon  
0209 / 169 - 4383

Telefax  
0209 / 169 - 4803

E-Mail  
referat.stadtplanung  
@gelsenkirchen.de

**Planungsrechtliche Angaben für das Grundstück  
Bulmker Str. 26 in Gelsenkirchen  
Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 656  
Ihr Zeichen: 005 K 026/23**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

## 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 Wohnbaufläche dargestellt.

## 1.2 Hochwasserrisiko

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

## 2. Verbindliche Bauleitplanung

### 2.1 Bebauungsplan

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

[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:  
319/5972/0122  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:  
DE 125 019 225

## **2.2 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

## **3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008**

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

## **5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile vom 30.08.2001**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel. 0209 / 169-4123

## **6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

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

## **7. Verzeichnis der Denkmalkarte**

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel. 0209 / 169 – 4894

## **8. Gestaltungssatzung/Erhaltungssatzung**

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

## **9. Vereinfachte Sanierungsgebiete**

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

## **10. Stadterneuerung**

- nicht betroffen -

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

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

I. A.





Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Dipl.-Ing.  
Gabriele Leps  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Referat  
60-Umwelt

Verwaltungsgebäude  
Rathausplatz 1

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
10.11.2023

**Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster  
für das Objekt:  
Bulmker Str. 26 in Gelsenkirchen  
Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück(e) 656**

Datum  
15.11.2023

Mein Zeichen  
60/5 Kö

**Ihre Anfrage per E-Mail vom 10.11.2023**

Ansprechpartner/in  
Herr Köchling

Sehr geehrte Frau Leps,

Zimmer Nr.  
2.21

das o.g. Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel **14.059 Chemische Reinigung Bulmker Str. 26** registriert.

Telefon  
0209-169-5369

Telefax  
0209-169-4538

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Boden- und Bodenluftbelastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW, Tetrachlorethen) festgestellt.

E-Mail  
michael.koechling@  
gelsenkirchen.de

Anhand der derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnissen besteht bei der aktuellen Nutzung und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (vollständige Versiegelung) keine Gefährdung.

Bei geplanten Nutzungsänderungen, Erdbauarbeiten oder Entsiegelungen ist die Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, Frau Dr. Antes (0209/169-4121) auf jeden Fall vorab zu kontaktieren, um gegebenenfalls notwendige Maßnahmen abzustimmen.

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

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE624205000101000774  
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG  
IBAN DE30422600010100008800  
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE80440100460000686462  
BIC PBNKDEFF440

Bei großflächigen Bodeneingriffen ist eine fachgutachterliche Begleitung der Erdbauarbeiten vorzusehen. Im Falle einer Nutzungsänderung/Entsiegelung ist eine Neubewertung erforderlich. In diesem Zuge können weitere Untersuchungen auch im Hinblick auf den Gefährdungspfad Grundwasser in Abstimmung mit dem o. g. Referat notwendig werden.

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

Eine Entnahme von Grundwasser für z. B. einen Gartenbrunnen ist auf dem Grundstück nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*gez. Köchling*



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

30.10.2023  
W3816-10-2023

Datum

02.11.2023

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

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

**Objekt: Bulmker Str. 26 in Gelsenkirchen**  
**Zwangsversteigerungsverfahren** [REDACTED]  
**Ihr Zeichen: W3816-10-2023**

Sehr geehrte Frau Leps,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 30.10.2023 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.

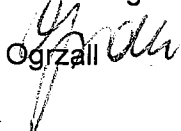
Es ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

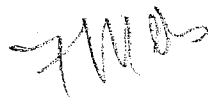
Für diese Information ist ein Gebühr von 5,00 € zu entrichten (Tarifstelle 29.1.20 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW).

Der Betrag in Höhe von 5,00 € ist bis zum 28.11.2023 unter Angabe der Vertragsnummer **8803668770** auf eines der unten angegebenen Konten der Stadtkasse zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Ogrzall



Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

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

Referat  
63 –  
Bauordnung und  
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer  
Goldbergstr. 12  
45894 Gelsenkirchen

Vorhaben Gebührepflichtige Auskunft über laufende Genehmigungs- oder sonstige Verfahren und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - Zwangsversteigerungsverfahren Herr [REDACTED]  
[REDACTED] Geschäftsnr. d. Amtsgerichts 005 K 026 / 23  
Grundstück Gelsenkirchen, Bulmke-Hüllen, Bulmker Str. 26  
Lagedaten Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 656

Datum  
22.11.2023

Ihr Zeichen

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

mur 63/2

**04443-23-34**

Ansprechpartner/in  
Frau Murzik

Zimmer Nr.  
489

Telefon  
0209 169-4210

Telefax  
0209 169-4804

E-Mail  
gabriele.murzik@gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Frau Leps,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 30.10.2023 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.

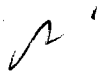
Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Es ist jedoch noch eine offene Forderung von insg. 64,80 € für eine Akteneinsicht nebst Mahngebühr, zahlbar von der Immobilienberatung Bois an die Stadt Gelsenkirchen, fällig.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Murzik



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

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE62420500010101000774  
BIC WELADED1GKE

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

Datum  
14.11.2023

Mein Zeichen  
69/2.3

Ansprechpartner  
Frau Schmidt

Zimmer Nr.  
333

Telefon  
0209/169 3914

Telefax  
0209/169 4101

E-Mail  
andrea.schmidt@gelsenkirchen.de

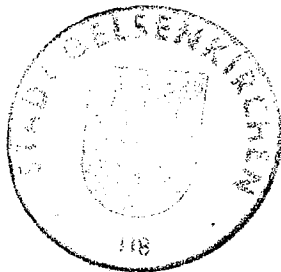
Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Amselweg 15, 45731 Waltrop, wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Bulmker Straße 26 – Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 656 – von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bulmker Straße“ erschlossen wird.

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

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das o. a. Grundstück zurzeit nicht an.

Im Auftrag

  
Galla



[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

Urschriftlich zurück von

Hausverwaltung

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

45731 Waltrop

Gutachten-Nr.:  
in Sachen:

W3816-10-2023  
[REDACTED]

Objektart: ETW  
Aufteilungsplan Nr.: 7  
Gemarkung: Bulmke  
Flur: 1  
Flurstück(e): 656

**Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft**

beträgt zum ~~22.11.2022~~ 31.12.2022

60.038,23  
~~5494,11~~ 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 5404,11 EUR (Stand: 22.11.2023)

**In welcher Höhe besteht das Hausgeld?**

265,00 EUR / Monat

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

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

nein  
ja

\_\_\_\_\_ EUR/monatl. nettokalt

bei vergleichbarer Größe

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

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.-Fax: 02309 / 785584

Ich bedanke mich schon im Voraus für Ihre Bemühungen und verbleibe  
mit freundlichen Grüßen

Tel: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]

Zahlungen bitte nur auf:  
WEG Bulmker Straße, Gelsenkirchen  
IBAN [REDACTED]  
[REDACTED]

Herrn [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Rechnung Nr. A.2051.2022.000007

# Jahresabrechnung

2051-WEG Bulmker Straße 26, Gelsenkirchen  
01.01.2022 - 31.12.2022, Einzelabrechnung

19.09.2023 - Seite 1

2051.703 / 7-Dachgeschoss, 4-Zi.-Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

## 1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
<b>1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>					
Müllabfuhr	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	947,00	155,78
Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	109,82	18,07
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	1.722,21	283,30
Wasser	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	-17,42	-2,87
Abwasser	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	156,00	25,66
Oberflächenentwässerung	Miteigentumsanteil	10.000,000	1.645,000	176,88	29,10
Allgemeinstrom	Miteigentumsanteil	10.000,000	1.645,000	179,01	29,45
Hausreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	1.693,97	278,66
Winterdienst	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	2,40	0,39
			Zwischensumme:	4.969,87	817,54
<b>2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>					
Schornsteinfeger allgemein	Anz.Einheiten	7,000	1,000	58,43	8,35
Schornsteinfeger WE 2				48,22	0,00
Schornsteinfeger WE 3				48,22	0,00
Schornsteinfeger WE 4				48,22	0,00
Schornsteinfeger WE 5				48,22	0,00
Schornsteinfeger WE 6				48,22	0,00
Schornsteinfeger WE 7	Anz.Einheiten	1,000	1,000	48,22	48,22
			Zwischensumme:	347,75	56,57
<b>3) Sonstige Kosten</b>					
Bankspesen	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	181,24	29,81
Reparaturen	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	352,90	58,05
Verwaltungskosten	Miteigentumsanteil	10.000,000	1.645,000	2.598,96	427,53
Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	24,72	4,07
Direktbelastung Eigentümer	direkte Kosten			508,24	508,24



# Jahresabrechnung

2051-WEG Bulmker Straße 26, Gelsenkirchen / 01.01.2022 - 31.12.2022

19.09.2023 - Seite 2

Herrn [REDACTED]  
 2051.703 / 7-Dachgeschoss, 4-Zi.-Wohnung  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		3.666,06	1.027,70
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				8.983,68	1.901,81

## 2. Vereinbarte Vorschüsse zur Kostentragung lt. Wirtschaftsplan

Konto		Gefordert:	Gesamt
Sollstellungen des aktuellen Eigentümers:			
Hausgeld			
01.01.2022	Sollstellung 01.22		
01.02.2022	Sollstellung 02.22		125,17
01.03.2022	Sollstellung 03.22		125,17
01.04.2022	Sollstellung 04.22		125,17
01.05.2022	Sollstellung 05.22		125,17
01.06.2022	Sollstellung 06.22		125,17
01.07.2022	Sollstellung 07.22		125,17
01.08.2022	Sollstellung 08.22		125,17
01.09.2022	Sollstellung 09.22		125,17
01.10.2022	Sollstellung 10.22		125,17
01.11.2022	Sollstellung 11.22		125,17
01.12.2022	Sollstellung 12.22		125,17
			1.502,04
<b>Gesamt</b>			<b>1.502,04</b>

## 3. Ihre Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Übertrag Vorjahre	Gefordert akt. Jahr	Bezahlt	Saldo
Rücklage Wohnungen				
Übertrag der Voreigentümer	-219,32			
Geforderte Beträge:		657,96		
Sollstellungen des aktuellen Eigentümers:				
01.01.2022			54,83	
01.02.2022			54,83	
03.02.2022			-54,83	
01.03.2022			54,83	
30.03.2022			-54,83	
01.04.2022			54,83	
04.04.2022			-54,83	
01.05.2022			54,83	
04.05.2022			-54,83	
01.06.2022			54,83	
02.06.2022			-54,83	
	-219,32	657,96	54,83	-822,45
Rücklage Garagen				
Übertrag der Voreigentümer	0,00			
Geforderte Beträge:		0,00		
	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>-219,32</b>	<b>657,96</b>	<b>54,83</b>	<b>-822,45</b>

# Jahresabrechnung

19.09.2023 - Seite 3

2051-WEG Bulmker Straße 26, Gelsenkirchen / 01.01.2022 - 31.12.2022

Herrn [REDACTED]  
2051.703 / 7-Dachgeschoss, 4-Zi.-Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

## 4. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

Konto	Saldo:	Gesamt
Abrechnungsergebnis		
30.12.2022 Abrechnung 2021		-462,53
		<hr/>
Sonstiges		-462,53
03.02.2022 LS RUECKBELASTUNG MREF+2051-703 CRED+DE31Z...		-4,95
30.03.2022 LS RUECKBELASTUNG MREF+2051-703 CRED+DE31Z...		-4,95
04.04.2022 LS RUECKBELASTUNG MREF+2051-703 CRED+DE31Z...		-4,95
04.05.2022 LS RUECKBELASTUNG MREF+2051-703 CRED+DE31Z...		-4,95
02.06.2022 LS RUECKBELASTUNG MREF+2051-703 CRED+DE31Z...		-4,95
		<hr/>
		-24,75
<b>Gesamt</b>		<hr/>
		<b>-487,28</b>

## 5. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	1.901,81
abzgl. Vorschüsse: Hausgeld gefordert	-1.502,04
<hr/>	
<b>Abrechnungsspitze Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>399,77</b>
zzgl. direkt zugeordnete Posten	487,28
<hr/>	
<b>Ihr Abrechnungsergebnis Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>887,05</b>
Saldo Vorschüsse zu Erhaltungsrücklagen gesamt	603,13
<hr/>	
<b>Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung)</b>	<b>1.490,18</b>

Wir bitten um Ausgleich der Nachforderung auf die Bankverbindung der Eigentümergemeinschaft innerhalb von 14 Tagen nach Genehmigung der Abrechnung.

## 6. Abrechnungsrelevante Gesamtwerte

Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben	9.074,74
Summe einzelabrechnungsrelevanter Einnahmen (ohne Vorschüsse)	0,00
<hr/>	
<b>Summe einzelabrechnungsrelevanter Bewirtschaftungskosten</b>	<b>9.074,74</b>
Gesamte abrechnungsrelevante Vorschüsse gefordert lt. Wirtschaftsplan	
Hausgeld	-9.140,04
Forderungen aus direkt zugeordneten Posten	
Abrechnungsergebnis	2.439,00
Sonstiges	24,75
Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten	0,00
<hr/>	
<b>Saldo Abrechnungssumme (Nachzahlung)</b>	<b>2.398,45</b>
Nachzahlungen aus der aktuellen Jahresabrechnung	2.421,27
Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung	-22,79
Abrechnungsrest	-0,03
<hr/>	
<b>Kontrollsumme Guthaben und Nachzahlungen 2022</b>	<b>2.398,45</b>



# Jahresabrechnung

2051-WEG Bulmker Straße 26, Gelsenkirchen / 01.01.2022 - 31.12.2022

19.09.2023 - Seite 4

Herrn [REDACTED]  
 2051.703 / 7-Dachgeschoss, 4-Zi.-Wohnung  
 Nutzungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

## 7. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

Instandhaltungsrücklage	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.) *
Anfangsbestand	56.641,40	0,00	0,00		9.317,51
Zugang Instandhaltungsrücklage Wohnungen		3.396,83	0,00		558,78
<b>Summe Instandhaltungsrücklage</b>	<b>56.641,40</b>	<b>3.396,83</b>	<b>0,00</b>	<b>60.038,23</b>	<b>9.876,29</b>

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

Nr.	Verteilung	Gesamt	Ihr Anteil
*	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000
2	Anz. Garagen	1,000	0,000

## 8. Offene Eigentümersalden aus Vorschüssen zu den Erhaltungsrückl.

Instandhaltungsrücklage	Eigentümer	Saldo
702-	[REDACTED]	-219,32
703-	[REDACTED]	-603,13
<b>Gesamt Instandhaltungsrücklage</b>		<b>-822,45</b>
<b>Instandhaltungsrücklage Garagen</b>		
keine offenen Salden vorhanden		
<b>Gesamt</b>		<b>-822,45</b>

Ihr Rücklagenrückstand **603,13**

## 9. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

Konto	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
1100-Girokonto Sparkasse [REDACTED]	354,95	24.779,76	24.684,95	449,76
1105-Volksbank [REDACTED]	0,00	0,00	0,00	0,00
1000-Kasse	0,00	0,00	0,00	0,00
1110-Tagesgeldkonto [REDACTED]	50.687,78	4.000,00	6.722,21	47.965,57
1120-Volksbank [REDACTED]	0,00	0,00	0,00	0,00
1121-Geldmarkt Garagen Kto [REDACTED]	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>51.042,73</b>	<b>28.779,76</b>	<b>31.407,16</b>	<b>48.415,33</b>

## 10. Status

	Aktiva	Passiva
1100-Girokonto Sparkasse [REDACTED]	449,76	
1110-Tagesgeldkonto SPK [REDACTED]	47.965,57	
1210-Instandhaltungsrücklage		60.038,23
1801-Verb. Ford. Versicherung		110,91
9000-Bilanzeröffnung	3.845,08	
9001-Ergebnisvortrag	4.798,82	0,08
9500-Abgrenzung		
Verbindlichkeiten aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		22,79
Forderungen aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer	2.421,27	

# Jahresabrechnung

19.09.2023 - Seite 5

2051-WEG Bulmker Straße 26, Gelsenkirchen / 01.01.2022 - 31.12.2022

Herr [REDACTED]  
2051.703 / 7-Dachgeschoss, 4-Zi.-Wohnung  
Nutzungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

	Aktiva	Passiva
Reste aus der aktuellen Jahresabrechnung Eigentümer		0,03
Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Eigentümern		1.292,84
Forderungen an ehemalige Eigentümer	500,68	
Offene Forderungen/Verbindlichkeiten an Eigentümer aus Vorschüssen	1.483,70	
	<hr/>	
	61.464,88	61.464,88

Tel: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]

**Zahlungen bitte nur auf:**

WEG Bulmker Straße, Gelsenkirchen  
IBAN [REDACTED]  
Sparkasse [REDACTED]  
BIC [REDACTED]

Herrn [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Rechnung Nr. W.2051.2023.000007

# Wirtschaftsplan

2051-WEG Bulmker Straße 26, Gelsenkirchen  
01.01.2023 - 31.12.2023, Einzelwirtschaftsplan

07.12.2022 - Seite 1

2051.703 / 7-Dachgeschoss, 4-Zi.-Wohnung  
Berechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

## 1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
<b>1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>					
Müllabfuhr	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	1.000,00	164,50
Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	120,00	19,74
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	2.000,00	329,00
Wasser	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	2.500,00	411,25
Abwasser	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	3.000,00	493,50
Oberflächenentwässerung	Miteigentumsanteil	10.000,000	1.645,000	200,00	32,90
Allgemeinstrom	Miteigentumsanteil	10.000,000	1.645,000	270,00	44,42
Hausreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	1.000,00	164,50
Winterdienst	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	30,00	4,94
Betriebsmittel/Kleinteile	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	50,00	8,23
			Zwischensumme:	10.170,00	1.672,98
<b>2) Heizkosten (auf Mieter umlegbar nach BetrKV)</b>					
Schornsteinfeger allgemein Anz. Einheiten		7,000	1,000	60,00	8,57
Schornsteinfeger WE 2				45,00	0,00
Schornsteinfeger WE 3				45,00	0,00
Schornsteinfeger WE 4				45,00	0,00
Schornsteinfeger WE 5				45,00	0,00
Schornsteinfeger WE 6				45,00	0,00
Schornsteinfeger WE 7	Anz. Einheiten	1,000	1,000	45,00	45,00
			Zwischensumme:	330,00	53,57
<b>3) Sonstige Kosten</b>					
Bankspesen	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	200,00	32,90
Reparaturen	Miteigentumsanteile	10.000,000	1.645,000	500,00	82,25



# Wirtschaftsplan

2051-WEG Bulmker Straße 26, Gelsenkirchen / 01.01.2023 - 31.12.2023

07.12.2022 - Seite 2

Herrn [REDACTED]  
 2051.703 / 7-Dachgeschoss, 4-Zi.-Wohnung  
 Berechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Verwaltungskosten	Miteigentumsanteil	10.000,00	1.645,00	2.600,00	427,70
Sonstige Kosten	Miteigentumsanteile	10.000,00	1.645,00	150,00	24,68
Anwalts-/Gerichtskosten	Miteigentumsanteile	10.000,00	1.645,00	1.500,00	246,75
Zwischensumme:				4.950,00	814,28
Ausgaben Voranschlag				15.450,00	2.540,83
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

## 2. Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführung Instandhaltung...	Miteigentumsanteile	10.000,00	1.645,00	4.000,00	658,00
Gesamt				4.000,00	658,00

## 3. Gesamtsummen

	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	15.450,00	2.540,83
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen	4.000,00	658,00
<b>Gesamt</b>	<b>19.450,00</b>	<b>3.198,83</b>

## 4. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.1.23	Differenz	
Hausgeld	125,17	210,17	85,00	monatlich
Rücklage Wohnungen	54,83	54,83	0,00	monatlich
<b>Gesamt</b>	<b>180,00</b>	<b>265,00</b>	<b>85,00</b>	<b>monatlich</b>