

5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **S c h e i d e w e g 6 3 e , 45896 Gelsenkirchen**

am **24.10.2022**

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 6** im 1. Obergeschoss

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Mehrgeschossiges Wohnhaus in einem Gebäudeensemble mit mehreren gleichartigen Wohnhäusern, die sich um eine Tiefgarage gruppieren.

Das Dach der Tiefgarage ist gleichzeitig die Erschließungsebene aller Wohnhäuser und ist mit einer Asphaltfläche bedeckt ohne jegliche Aufenthaltsqualität.

Die Wohnhäuser haben eine Putzfassade aus Rauputz und Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Instandhaltungstau im Bereich Anstrich, teilweise Beschädigungen im Bereich der Fassade. Eingangsebene mit keramischen Fliesen bedeckt, teilweise rissig. Die restlichen Freiflächen sind Rasenflächen, keine Aufenthaltsqualität.

Auf der Rückseite noch stärkere Verschmutzungen der Fassade erkennbar, ebenso Graffiti sowie deutliche Rissspuren, die mehr oder weniger provisorisch geflickt worden sind. Hier besteht ein höherer Instandsetzungsbedarf. Dach Flachdach, vermutlich bituminöse Abklebung.

Augenscheinlich wurden an die Erdgeschossflächen Sondernutzungsrechte vergeben. Bedingt durch die Tiefgarage und den Geländeverlauf ist das Kellergeschoss - zumindest teilweise - wohnlich nutzbar und wird auch wohnlich genutzt.

Auf der Klingel ist weder der Schuldnername noch der Name der Mieter versehen. Insgesamt stehen augenscheinlich mehrere Wohnungen sowohl in dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus als auch in den anderen Gebäudeteilen dem Mietmarkt zur Verfügung.

Bei dem Scheideweg handelt es sich um eine zweispurige Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkmöglichkeiten, Radwege auf der Fahrbahn markiert, beidseitigen Gehwegen, teils älterem Baumbestand sowie Beleuchtung. Es verkehrt eine Buslinie auf dem Scheideweg.

In fußläufiger Entfernung gibt es einen Diskonter.

Die umgebende Bebauung ist uneinheitlich, besteht aus kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Ein-/und Zweifamilienhäuser, teils Reihenhausbebauung. Insgesamt heterogene Baustruktur. Des Weiteren befinden sich in der Nähe noch weitere größere Wohnanlagen. Teilweise werden die Erdgeschosse im Bereich des Scheidewegs gewerblich genutzt. In Sichtweite befindet sich eine Industrieanlage.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Hauseingangstür: Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, diese schließt augenscheinlich nicht mehr richtig, deswegen war auch der Zugang möglich
- Fußboden: Terrazzo
- Wände: geputzt und gestrichen
- 21 Briefkästen aktuelleren Datums
- Treppenunterläufe und Decke: geputzt und gestrichen
- Treppe: Betontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
- Treppenhausfenster: neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Aufzug: 375 kg, 5 Personen, Baujahr 1970, Umbaujahr 2013, Holzfußboden, Edelstahlwände, abgehängene Gitterdecke mit Beleuchtung

Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss

Auf Klingelanforderung wird die Tür nicht geöffnet, auch auf Klopfgeräusche nicht.

Die Wohnungseingangstür ist ein geschlossenes Türblatt ohne Spion. Die Gummidichtungen sind gelöst.

Kellergeschoss

Kellerausgangstür und die Kellertüren zu den Mieterkellern Mehrzwecktüren aus Metall.

Keller

- Fußboden: Beton, deutliche Gebrauchsspuren
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen, ebenfalls mit deutlichen Gebrauchsspuren
- Die eigentlichen Kellertüren: uneinheitlich, geschlossene Türblätter oder Metalltüren
- Decke: Beton, schalrein entgratet

Keller Nr. 6 - ist verschlossen

- Augenscheinlich soweit erkennbar, aber auch mit Mietersachen
- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen teilweise offene Stoßfuge

In dem Kellerflur noch ein Anschluss für Unitymedia. Dann der weitere öffentlich zugängliche Kellerbereich.

Keller

- Fußboden: Beton, gestrichen, starke Abnutzungserscheinungen
- Wände: teils geputzt bzw. mit Latexfarbe gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Weitere Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung/Drahtglas
- Nebentüren: Mehrzwecktüren aus Metall

Gelsenkirchen den 24.10.2022

Protokoll

der 2. Ortsbegehung Objekt **S c h e i d e w e g 6 3 e , 45896 Gelsenkirchen**

am **06.01.2023**

Teilnehmer die Mieter, soweit anwesend
der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 6** im 1. Obergeschoss

INNENBESICHTIGUNG

Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss links

Flur/Essbereich

- Wohnungseingangstür: ein geschlossenes Türblatt in Stahlumfassungszarge einschlagend, im Bereich der Tür eine Gegensprechanlage ursprünglicher Art mit Beschädigungen
- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Stahlumfassungszarge einschlagend

Wohnzimmer

- Fußboden: Teppich
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung neueren Baudatums aber ohne Glasstempel, Kunststoffrollläden mit Kurbelbedienung, zum Balkon Öffnungsflügel auf der Brüstungshöhe, ein Öffnungsflügel ist nicht zulässig

Balkon

- Fußboden: Beton
- Teilweise gemauerte Brüstung, teilweise Blumenkasten mit Stahlgeländer

Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände: teilweise Dekortapete, teilweise Fliesenspiegel, teilweise geputzt/gestrichen, augenscheinlich in Eigenleistung
- Decke: tapeziert und gestrichen, einfacher Standard
- Anschlüsse im Schrankbereich für Kalt-/und Warmwasser, Herd-Anschluss im Schrankbereich
- Teilweise Beschädigungen in der Feininstallation

Badezimmer - innenliegend

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: geputzt und gestrichen
- Hier ein elektrischer Durchlauferhitzer
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Badewanne
 - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
 - eine Dusche, im Bereich der Dusche leichte Kondenswasserbildung
- Zustand: einfache Einrichtungsgegenstände aus den 1980er Jahren
- Belüftungsmöglichkeit, jedoch der Elektromotor springt nicht an
- Im Badezimmer keine Heizung und kein WC

WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,60 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
 - ein Waschtisch mit Kaltwasser
- Im Bereich des Anschlusses des WC's offensichtliche Reparaturarbeiten die nicht abgeschlossen wurden
- Auch hier keine Heizung

Die Wand zum Abstellraum wurde entfernt, hier ist eine Garderobe eingebaut worden, in der gleichen Beschreibung wie der Flur.

Kinderzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Weiteres Kinderzimmer

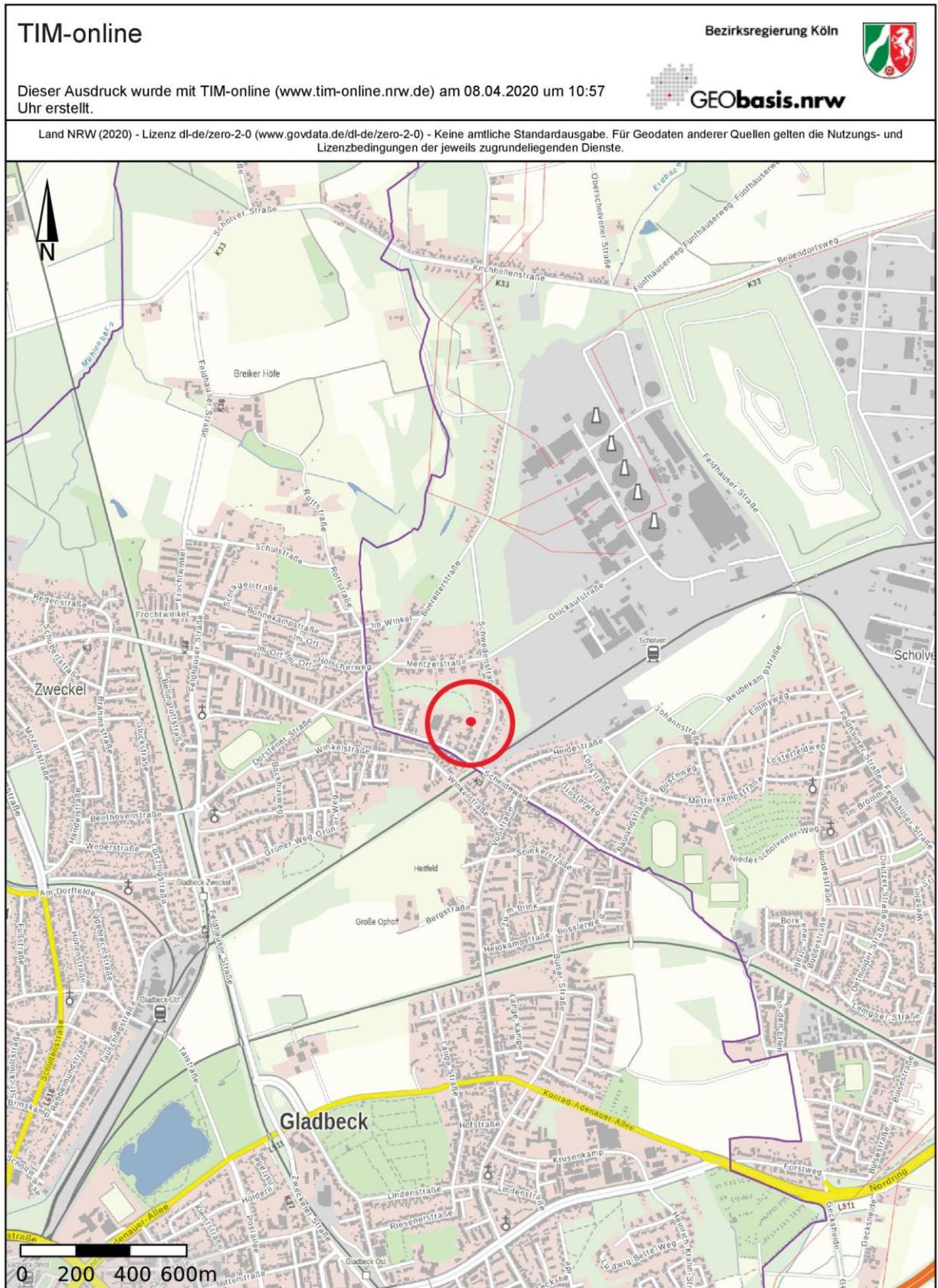
- Fußboden: Laminat
- Wände: Dekortapete
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Elternschlafzimmer

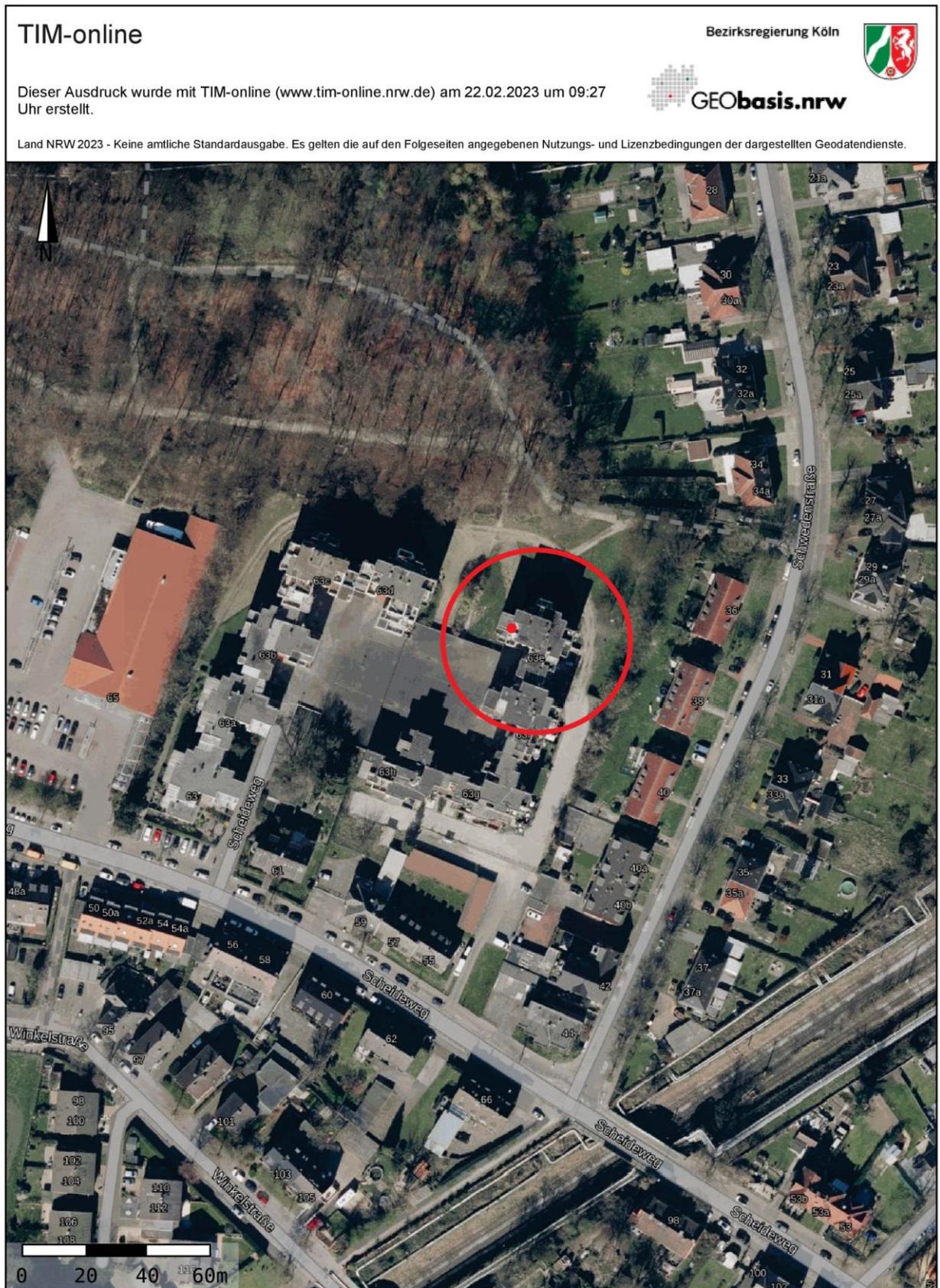
- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen, hier im Bereich der Ecke deutliche Schimmelbildung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Gelsenkirchen den 06.01.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

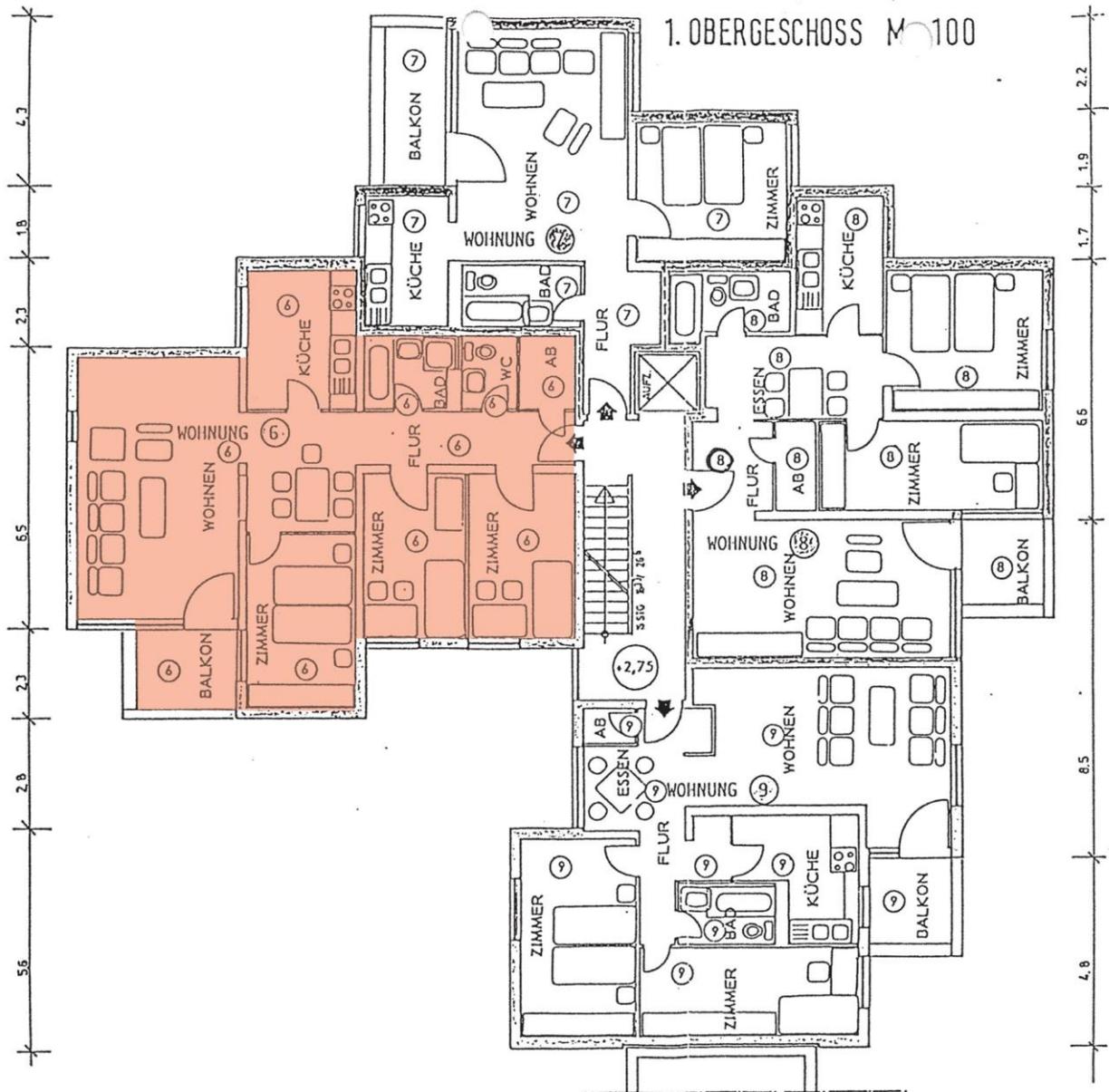
Flurstück: 169
Flur: 12
Gemarkung: Buer
Scheideweg 63 e, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 21.09.2017
Zeichen: 17-EI-1880



5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung



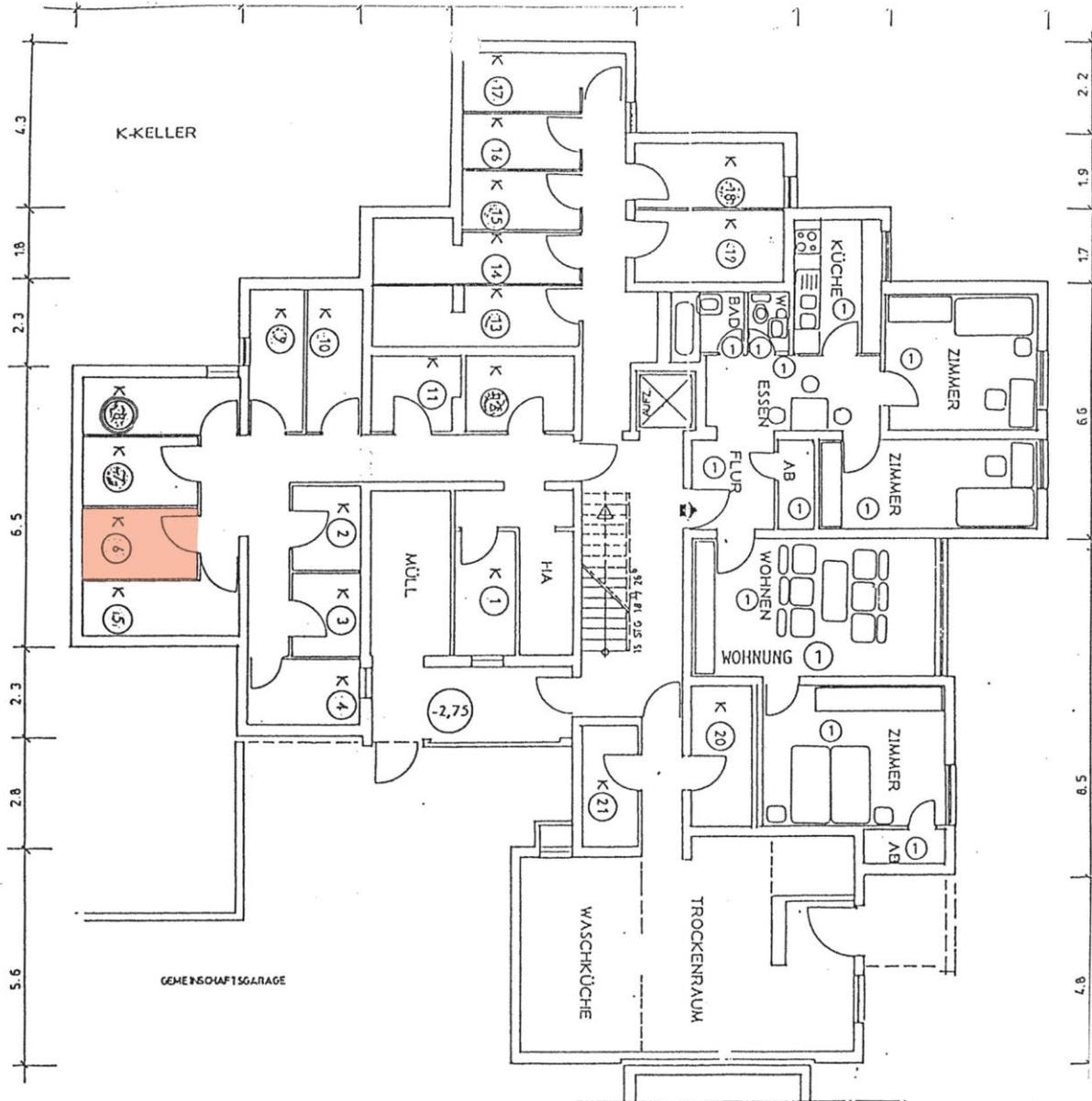
Anbauarbeiten
 gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 AZ. 3357-91-12 vom 16. DEZ 199
 Der Oberstadtdirektor
 der Stadt Gelsenkirchen
 • Untere Bauaufsichtsbehörde •

Im Auftrag: XXXXXXXXXXXXX

AUFTEILUNGSGESUCH

Bauherr:
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXX

Objekt:
 Scheideweg 63 e
 4650 Gelsenkirchen Scholven



Sockelgeschoss



Aufteilungsplan

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

AZ. 3357-91-12 vom 16. DEZ. 1991

Der Oberstadtdirektor

der Stadt Gelsenkirchen

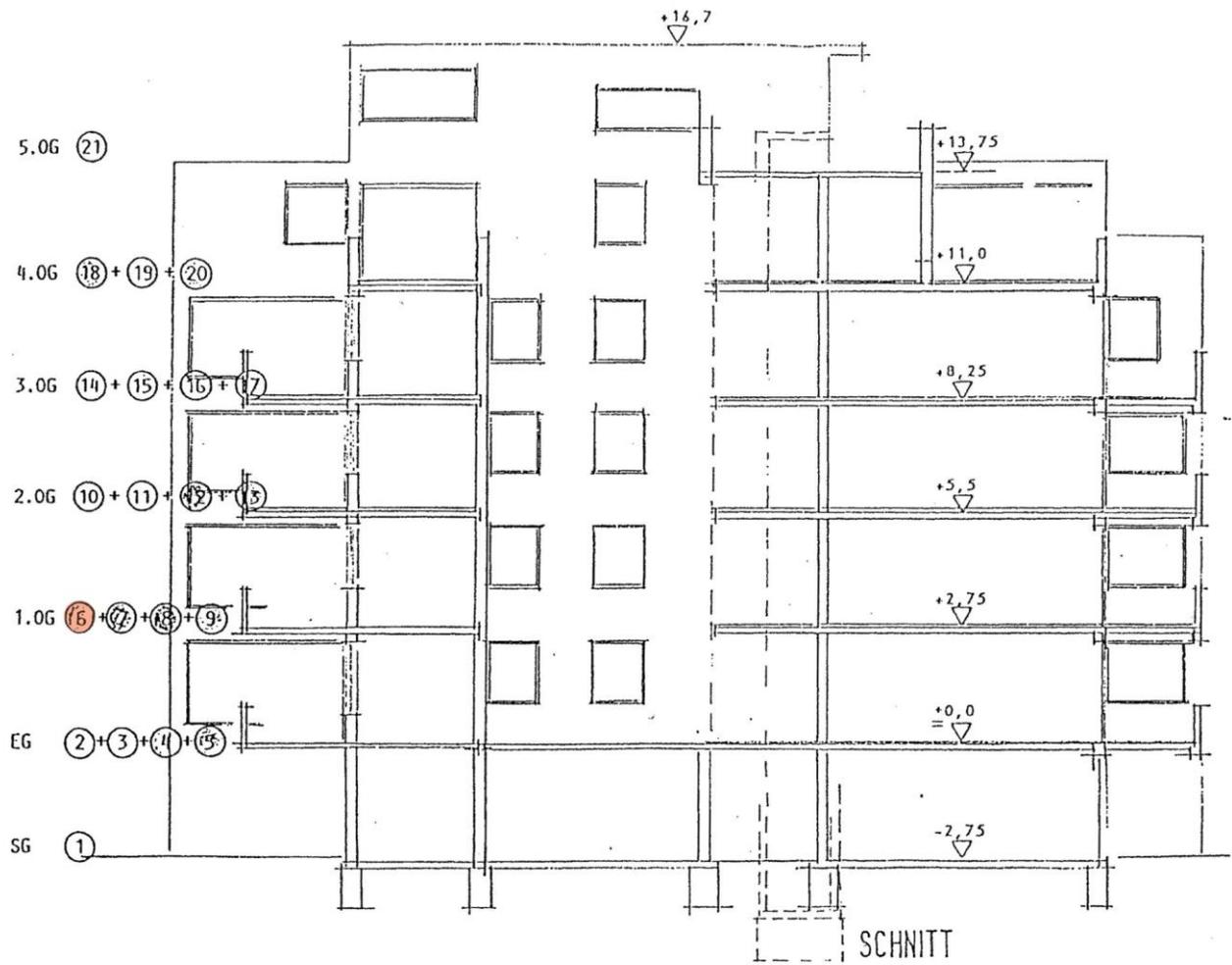
Untere Bauaufsichtsbehörde

Im Auftrage
XXXXXXXXXXXX

AUFTEILUNGSGESUCH

Bauherr:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX

Objekt:
Scheideweg 63 e
4650 Gelsenkirchen Scholven



5.6. Energieausweis aus Altgutachten



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 03.06.2023

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Scheideweg 63 E, 45896 Gelsenkirchen	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1965	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	1965	
Anzahl Wohnungen	21	
Gebäudenutzfläche (A _n)	1796,40 m ²	
Erneuerbare Energien	Nein	
Lüftung	keine	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

03.06.2013
Datum

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
X - /
Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

AF-Nr.: 7130000934

EA-Nr.: 0031013593005130000801679



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

35020000093008



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Scheideweg 63 E
45896 Gelsenkirchen

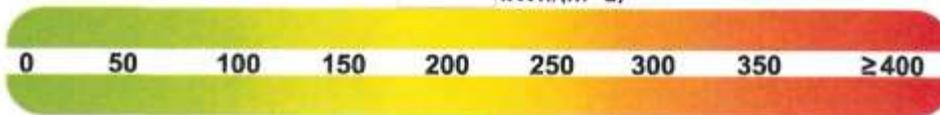
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)



kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß enEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Verfahren nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für
Heizung Warmwasser Hilfsgeräte⁴⁾

Gesamt in kWh/(m²·a)

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V.m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_t ³⁾

Verschärfter Anforderungswert W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 ≥400



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

1) freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV

3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) ggf. einschließlich Kühlung

5) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

AF-Nr.: 7130000934

EA-Nr.: 0031013593005130000801679



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

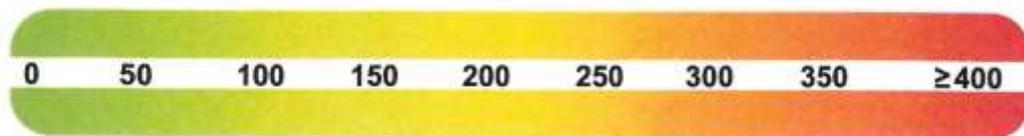
Adresse, Gebäudeteil
Scheideweg 63 E
45896 Gelsenkirchen

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

95 kWh/(m²·a)



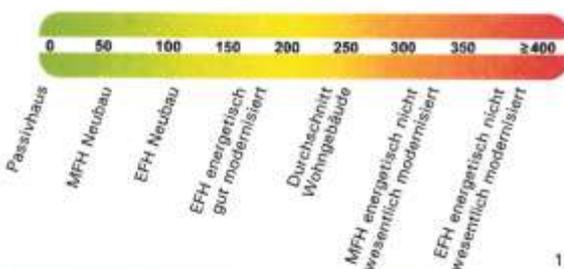
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)	
	von	bis				Heizung	Kennwert
Fernwärme	01.10	12.10	174.098		1,02	98,85	98,85
Fernwärme	01.11	12.11	124.668		1,30	90,22	90,22
Fernwärme	01.12	12.12	147.897		1,17	96,33	96,33
						Durchschnitt	95,13

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

AF-Nr.: 7130000934

EA-Nr.: 0031013593005130000801679

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist Maß für eine durchschnittliche energetische Qualität aller Wärme übertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").



Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude

Adresse Scheideweg 63 E
45896 Gelsenkirchen

Hauptnutzung /
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Gebäude	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich und Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
2	Fassade	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV).
3	Heizungsanlage	Optimierung der Anlagenhydraulik und der Heizungssteuerung (gem. EnEV).
4	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV).
5	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke (gem. EnEV).

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

03.06.2013
Datum

Unterschrift des Ausstellers

AF-Nr.: 7130000934

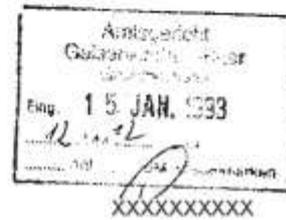
EA-Nr.: 0031013593005130000801679

5.7. Auszug aus der Teilungserklärung

Aus 2 Buer Blatt 19.637, Band I

2

Ausfertigung



Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in Stuttgart

Diese Ausfertigung, die mit der Urschrift übereinstimmt, wird erteilt dem

Amtsgericht - Grundbuchamt - Gelsenkirchen - Buer

Stuttgart, den 14. Mai 1992

Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

~~XXXXXXXXXX~~

3

Urkundenrolle Nr. 1963 / 1992

Stuttgart

Geschehen am 14.05.1992 - vierzehnten Mai
Neunzehnhundertzweilandneunzig -.

Vor mir, dem

Notar ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
mit dem Amtssitz in Stuttgart,

erscheint heute in meinen Amtsräumen,
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in 7000 Stuttgart 1:

Herr ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, Kaufmann,
geschäftsansässig ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~ in 7000 Stuttgart 1

handelnd als Bevollmächtigter der

Firma ~~XX~~
~~XXXXXX~~ mit dem Sitz in Stuttgart
(Anschrift: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
in 7000 Stuttgart 1)

aufgrund Vollmacht vom 10.8.89
-UR. Nr. 4425/89, des Notars ~~XXXXXXXX~~
~~XXXXXXXX~~, die in Ausfertigung
vorliegt.

Dowick
für Urkunde
siehe B. 238 H.
in Büro Bldg 352
28. APR. 93
~~XXXXXX~~

- 2 -

Der Erschienene ist mir persönlich
bekannt.

Der Erschienene erklärt folgendes mit
der Bitte um notarielle Beurkundung
zu meiner Niederschrift:

5

I.

Im Grundbuch von Gelsenkirchen-Buer wird

die Firma ~~XX~~ mit dem Sitz in Stuttgart

eingetragen als Eigentümerin des Grundstücks der

Gemarkung Buer

also
Gründung
1933

in
Wohn
Gebäude
2. St.
16
d. 1933. 12. 7

Flur 12, ✓
Flst. 169 Scheideweg 63 e, ✓ Geb.- u. Freifläche,
Wohnen -933 qm- ✓

Flur 10
Flst. 170 desgleichen -10 qm- ✓

-gesamt: 943 qm- ✓



6

- 4 -

II.

T e i l u n g s e r k l ä r u n g
nach § 8 des Gesetzes über das Wohnungseigentum
und Dauerwohnrecht
- Wohnungseigentumsgesetz - WEG.

§ 1

Unter Bezugnahme auf den vom Bauordnungsamt der Stadt Gelsenkirchen am 16.12.1991 abgestempelten und mit der Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG vom 16.12.1991 versehenen Aufteilungsplan teile ich hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden wird wie aus der Anlage 1 dieser Urkunde ersichtlich.

Der vorgenannte genehmigte Aufteilungsplan liegt in Ur-
schrift im Beurkundungstermin vor. Er ist dem Erschienenen
vollinhaltlich bekannt. Es wird ausdrücklich darauf verzich-
tet, daß der Aufteilungsplan zur Durchsicht vorgelegt und
dieser Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

- 6 -

*Umsatz § 22
mit Inhalt von*

§ 6

Ich beantrage in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks wie in § 1 in Verbindung mit der Anlage 1 bestimmt,
- b) die Bestimmungen des § 2 als Inhalt des Sondereigentums.

Es wird angeregt bei jedem Wohnungseigentum einen Miteigentumsanteil von je 20/4620 an Flst. 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212, gemäß § 3 GBO zu buchen.

Diese Niederschrift samt Anlage 1 wurde vom Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Notar /

9

Anlage 1 zur Urkunde vom 14.05.1992
 - UR.Nr. 1963 /1992 des Notars ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~-.

1. Miteigentumsanteil von 599/10.000
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Sockelgeschoß sowie 1 Kellerraum außerhalb der Einheit im Sockelgeschoß 37
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet -;
2. Miteigentumsanteil von 592/10.000
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im Erdgeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß 38
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet -;
3. Miteigentumsanteil von 351/10.000
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im Erdgeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß 39
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet -;
4. Miteigentumsanteil von 475/10.000
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im Erdgeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß 40
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet -;
5. Miteigentumsanteil von 475/10.000
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im Erdgeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß 41
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet -;

- 10
6. Miteigentumsanteil von 592/10.000
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 1. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß 42
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet -;
7. Miteigentumsanteil von 351/10.000
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 1. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß 43
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet -;
8. Miteigentumsanteil von 475/10.000 44
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 1. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet -;
9. Miteigentumsanteil von 475/10.000 45
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 1. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet -;
10. Miteigentumsanteil von 592/10.000 46
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 2. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß
 - im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet -;

- AA
11. Miteigentumsanteil von 351/10.000
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 2. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß 47
- im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet -;
12. Miteigentumsanteil von 475/10.000 48
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 2. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet -;
13. Miteigentumsanteil von 475/10.000 49
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 2. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet -;
14. Miteigentumsanteil von * 592/10.000 50
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 3. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet -;
15. Miteigentumsanteil von 351/10.000 51
 an dem in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 3. Obergeschoß sowie 1 Kellerraum im Sockelgeschoß
- im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet -;

5.8. Baulastunterlagen aus Altgutachten

Baulastverzeichnis von <u>Gelsenkirchen</u>		Baulastblatt Nr. <u>218</u> Seite <u>1</u>
Grundstücke <u>Scheideweg 63, 63 a, 63 b, 63 c, 63 d, 63 e, 63 f, 63 g und 63 h</u>		Flurstücke: <u>197, 162, 163, 164, 198, 168, 169, 170, 171, 199, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184</u>
Gemarkung <u>Buer</u> Flur <u>12</u>		1843
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>a) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 162, Scheideweg 63, wird mit dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 178, und dem ideellen Anteil von 4/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p> <p>b) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 163, Scheideweg 63 a, wird mit dem ideellen Anteil von 11/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p> <p>c) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 164, Scheideweg 63 b, wird mit dem ideellen Anteil von 18/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p> <p>d) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 197, Scheideweg 63 c, wird mit dem ideellen Anteil von 17/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p> <p>e) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück <u>198</u> Scheideweg 63 d, wird mit dem ideellen Anteil von 22/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p>	<p>keine</p> <p>1) Flurstück 198 fortgeführt in Flurstücke 206 und 207.</p> <p>2) Flurstück 183 fortgeführt in Flurstücke 210 und 212.</p> <p>3) Flurstück 184 fortgeführt in Flurstücke 209 und 214.</p> <p>4) Flurstücke 180, 181, 182 fortgeführt in Flurstücke 208, 211 und 213.</p> <p>1.-4.) eingetragen am 11. 08. 2004 aufgrund von Fortführung und Übertragung. xxx</p> 
- Blatt 2 -		

Baulastverzeichnis von <u>Gelsenkirchen</u>		Baulastblatt Nr. <u>218</u> Seite <u>2</u>
Grundstücke <u>Scheideweg 63, 63 a, 63 b, 63 c, 63 d, 63 e, 63 f, 63 g und 63 h</u>		Flurstücke: <u>197, 162, 163, 164, 198, 168, 169, 170, 171, 199, 178, 179, 180, 181, 182, 183 u. 184</u>
Gemarkung <u>Buer</u> Flur <u>12</u>		1843
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>f) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke 169 und 170, Scheideweg 63 e, wird mit dem ideellen Anteil von 10/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p> <p>g) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 168, Scheideweg 63 f, wird mit dem ideellen Anteil von 13/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p> <p>h) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 171, Scheideweg 63 g, wird mit dem ideellen Anteil von 8/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p> <p>i) Das Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 199, Scheideweg 63 h, wird mit dem ideellen Anteil von 7/110 an den Grundstücken Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke <u>179, 180, 181, 182, 183</u> und <u>184</u> zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit untrennbar miteinander verbunden.</p>	<p>1) Flurstück 198 fortgeführt in Flurstücke 206 und 207.</p> <p>2) Flurstück 183 fortgeführt in Flurstücke 210 und 212.</p> <p>3) Flurstück 184 fortgeführt in Flurstücke 209 und 214.</p> <p>4) Flurstücke 179, 180, 181 und 182 fortgeführt in Flurstücke 208 und 211.</p> <p>1.-4.) eingetragen am 11. 08. 04 aufgrund von Fortführung und Übertragung. xxx</p>
2	<p>Ein getrennter Verkauf von zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Grundstücksteilen ist unzulässig. Getrennte Erbbaurechte dürfen dementsprechend nicht gebildet und vergeben werden.</p> <p>Die gemeinsame Hofraum-, Garagen- und Fahrradraumnutzung innerhalb der Teilflächen ist zu gewährleisten.</p> <p>Eingetragen am 22. 1. 1971 xxxxxx</p>	

