

5.7. Teilungserklärung/Änderung der Teilungserklärung/Urkunde

Erste Abteilung

Urkundenrolle Nr. 462 19 98 22



Amts...

19 JAN. 1999

35

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. D. OKT. 1998

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Verhandelt

zu Gelsenkirchen-Buer am 14. Oktober 1998 .

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in Gelsenkirchen-Buer

35 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

erschieden heute: - geschäftsfähig -

1. Herr XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, am 12.03.1949, wohnhaft XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 45701 Herten, ✓
2. die Ehefrau des Erschienenen zu 1., Frau XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX geb. am 13.11.1952, wohnhaft wie vor, ✓

- die Erschienenen zu 1. und 2. nachstehend, auch bei mehreren, kurz "Eigentümer" genannt -.

Die Erschienenen zu 1. und 2. wurden dem amtierenden Notar zur Person vorgestellt von Herrn XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX geschäftsansässig XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 45696 Gelsenkirchen, dem amtierenden Notar von Person bekannt.

Vordruck Nr. 2002 N A 4
Herrn. Lammer KG., Bochum

- 2 -

23

Die Erschienenen baten den amtierenden Notar um Beurkundung nachstehender

Begründung von Wohnungseigentum
durch Teilung
gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951

und führten hierzu folgendes aus:

I.

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Die Erschienenen sind zu je 1/2-Anteil Eigentümer des im Grundbuch von Gelsenkirchen-Buer Blatt 1533 eingetragenen Grundstücks:

Gemarkung Buer, Flur 79, Flurstück 336, Gebäude- u. Freifläche,
Friesenstraße 5, groß 417 qm.

Auf dem vorstehend näher bezeichneten Grundstück, dieses nachstehend kurz "Grundbesitz" genannt, ist ein Mehr-Familien-Haus errichtet, bestehend aus insgesamt 9 Eigentumswohnungen.

§ 2

Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist, und zwar in folgender Weise:

24

1. Miteigentumsanteil von 57,29/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß,
sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,
2. Miteigentumsanteil von 149,87/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoß,
sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,
3. Miteigentumsanteil von 85,72/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoß,
sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,
4. Miteigentumsanteil von 137,19/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4. im 1. Obergeschoß,
sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,
5. Miteigentumsanteil von 85,72/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoß,
sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet,
6. Miteigentumsanteil von 137,19/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoß,
sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet,
7. Miteigentumsanteil von 85,72/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoß,
sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet,
8. Miteigentumsanteil von 137,19/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im 3. Obergeschoß,
sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet,
9. Miteigentumsanteil von 124,11/1.000stel,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoß,
nebst einem Balkon im Dachgeschoß, dem Spitzboden und die Stauräume sowie
Abstellflächen unter dem Dremmel, sämtliche Wohnräume im Aufteilungsplan
mit Nr. 9 bezeichnet.

- 4 -

§ 3

geändert 25

Die im anliegenden Aufteilungsplan im Keller eingezeichneten Kellerräume werden ausdrücklich nicht dem jeweiligen Sondereigentum zugeschrieben. Hierüber wird folgende Gebrauchsregelung getroffen:

1.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 9.
2.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Trockenraum.
3.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Anschlußraum.
4.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 6.
5.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 8.
6.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 7.

26

7.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 4.

8.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 1.

9.
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 3..

Es wird bewilligt und beantragt, diese Vereinbarung gem. § 15 WEG in den Wohnungsgrundbüchern als Gebrauchsregelung einzutragen.

Es wird klargestellt, daß die im anliegenden Aufteilungsplan im Kellerraum eingezeichneten Räumlichkeiten mit Nr. 2 (jetzt Stromanschlußraum), der im Kellerraum eingezeichnete Raum mit Nr. 5 (Gasanschlußraum), der Lüftungsraum, der Heizungsraum, der Raum Waschküche (jetzt auch Trockenraum) Gemeinschaftsräume sind.

II.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (verbindliche Gemeinschaftsordnung)

§ 4

Es gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in seiner jeweils neuesten Fassung, soweit nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart ist:

27

1.

Jeder volle 1/1.000stel-Miteigentumsanteil gewährt bei Abstimmungen eine Stimme.

2.

Die unter Ziffer 1. bis 9. in § 2 dieser Urkunde bezeichneten Wohnungen sind ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt; jede Änderung dieses Bestimmungszweckes bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

3.

Die Wohnungseigentümer sind zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

Alljährlich sind angemessene Beiträge, deren Höhe jeweils die Eigentümerversammlung bestimmt, auf ein Gemeinschaftskonto der Wohnungseigentümergeinschaft einzuzahlen. Über das Konto ist die Wohnungseigentümergeinschaft/der Verwalter Verfügungsberechtigt. Die Rücklage wird gemeinschaftliches Eigentum. Bei Veräußerung einer Wohnung kann der Ausscheidende die Rückzahlung nicht verlangen.

4.

Auf Eigentümerversammlungen gefaßte Beschlüsse sind schriftlich niederzulegen.

III.

Eintragungsbewilligung und -antrag

Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer Blatt 1533 einzutragen:

- a) die Teilung des eingangs angeführten Grundbesitzes nach Maßgabe des § 2 der Teilungserklärung,
- b) die getroffene Gebrauchsregelung nach Maßgabe des § 2 der Teilungserklärung hinsichtlich der in den Kellerräumen befindlichen Räumen gem. § 15 WEG,
- c) die Bestimmungen des § 4 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

- 7 -

28

IV.
Sonstiges

§ 5

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen nebst Aufteilungsplänen wird zu den Grundakten des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer Blatt 1533 überreicht und zum Bestandteil dieser Urkunde gemacht.

§ 6

Die Aufteilungspläne wurden den Eigentümern zur Durchsicht vorgelegt, mit ihnen erörtert, von ihnen genehmigt und zum Bestandteil dieser Urkunde gemacht.

§ 7

Zum ersten Verwalter für die Dauer von 5 Jahren wird

Herr XXXXXXXXXXXXXXXX am 12.03.1949,
wohnhaft XXXXXXXXXXXXXXXX 45701 Herten,

bestellt.

- 8 -

29

§ 8

Eigentümer beantragt, die zu erteilenden Eintragungsbenachrichtigungen sowie von jedem der zu bildenden insgesamt 9 Wohnungsgrundbüchern je eine einfache Abschrift an den amtierenden Notar zu übersenden.

§ 9

Eigentümer bevollmächtigt hiermit:

1. Frau XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX geschäftsansässig XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 45896 Gelsenkirchen,

2. Herrn XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX geschäftsansässig wie vor,

- jeden für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des
§ 181 BGB -

sämtliche Erklärungen abzugeben, die zur Übernahme dieser Teilungserklärung in
das Grundbuch erforderlich sind/werden.

Diese Vollmacht ist unwiderruflich, geht über den Tod hinaus, ist nur vor
einem der Notare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Gelsenkirchen-Buer oder
dem amtlich bestellten Vertreter des amtierenden Notars auszuüben und erlischt
mit der Übernahme dieser Teilungserklärung in das Grundbuch.

30

Das Protokoll wurde den Erschienenen vom amtierenden Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben; die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen nebst Aufteilungsplänen vom 20.08.1996 wurde mit den Erschienenen erörtert und zum Bestandteil dieser Urkunde gemacht.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- - - - -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Notar -
12-1-

Selbe 2
Aktenzeichen 03162-96-04
Datum 20.08.1996

31

Bescheinigung

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

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. 1 bis 9 bezeichneten Wohnungen

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in
Gelsenkirchen, Friesenstr. 5

Gemarkung Buer Flur 79 Flurstück 336

Grundbuch von: Buer
Band : -----
Blatt : -----

sind in sich abgeschlossen.

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

In Auftrage

Polizeier

XXXXXXXXXXXXXXXX



 **Architektengemeinschaft**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SA

- 5 -

Zusammenstellung der Wohnflächen

Wohnung Nr. 1	- Erdgeschoß	=	34,65 m ²
Wohnung Nr. 2	- Erdgeschoß	=	90,64 m ²
Wohnung Nr. 3	- 1. Obergeschoß	=	51,84 m ²
Wohnung Nr. 4	- 1. Obergeschoß	=	82,97 m ²
Wohnung Nr. 5	- 2. Obergeschoß	=	51,84 m ²
Wohnung Nr. 6	- 2. Obergeschoß	=	82,97 m ²
Wohnung Nr. 7	- 3. Obergeschoß	=	51,84 m ²
Wohnung Nr. 8	- 3. Obergeschoß	=	82,97 m ²
Wohnung Nr. 9	- Dachgeschoß	=	75,06 m ²
Gesamtfläche gesamt			= <u>604,78 m²</u>

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Architekt
Gelsenkirchen, den 08.07.1996/BL

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Architektengemeinschaft

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

38

Vorhaben: Antrag auf Abgeschlossenheit, Mehrfamilienwohnhaus in 45891
 Gelsenkirchen, Friesenstraße 5
 Eigentümer : XXX

Zusammenstellung der 1.000stel Anteile

Anteil Nr. 1	-	57,29/1.000stel
Anteil Nr. 2	-	149,87/1.000stel
Anteil Nr. 3	-	85,72/1.000stel
Anteil Nr. 4	-	137,19/1.000stel
Anteil Nr. 5	-	85,72/1.000stel
Anteil Nr. 6	-	137,19/1.000stel
Anteil Nr. 7	-	85,72/1.000stel
Anteil Nr. 8	-	137,19/1.000stel
Anteil Nr. 9	-	124,11/1.000stel

1.000/1.000stel

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gelsenkirchen, den 08.07.1996/BL

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Urkundenrolle Nr. 18 19 99



Verhandelt

zu Gelsenkirchen-Buer am 11. Januar 1999

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXX

in Gelsenkirchen-Buer

erschien heute: - geschäftsfähig und von Person bekannt -

Frau XXXXXXXXXXXXXXX, geschäftsansässig XXXXXXXXXXXXXXX, 45896 Gelsenkirchen, hier handelnd nicht für sich, sondern aufgrund der ihr in § 9 der Teilungserklärung vom 14.10.1998, UR.: 462/1998 des amtierenden Notars, erteilten Vollmacht für die Eheleute XXXXXXXXXXXX geb. am 12.03.1949, und XXXXXXXXXXXXXXX, geb. am 13.11.1952, beide wohnhaft XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX 45701 Herten.

Die vorgenannte Vollmachtsurkunde lag bei der heutigen Beurkundung im Original vor; der amtierende Notar bescheinigt hiermit, daß die Bevollmächtigte berechtigt ist, sich am heutigen Tage Ausfertigung der vorgenannten Vollmachtsurkunde erteilen zu lassen.

- 2 -

52

Der Notar fragte die Erschienene nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienene erklärte: Eine solche liegt nicht vor.

Die Erschienene bat den amtierenden Notar um Beurkundung nachstehender

Änderung
einer Teilungserklärung

und führte hierzu folgendes aus:

(1)

Die Eheleute XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXXXXXX, haben am 14.10.1998 unter UR.-Nr.: 462/1998 des amtierenden Notars, eine Teilungserklärung beurkundet. Beglaubigte Abschriften der vorgenannten Teilungserklärung liegen den Eheleuten XXXX vor. Am heutigen Tage hat das Original der vorgenannten Urkunde vorgelegen. Es wird hiermit allseits darauf verzichtet, die vorgenannte notarielle Urkunde am heutigen Tage mitzuverlesen und zum Bestandteil der heutigen Niederschrift zu machen.

(2)

§ 3 der vorgenannten notariellen Urkunde wird hiermit aufgehoben und erhält folgende neue Fassung:

"§ 3

Die im anliegenden Plan "Kellergeschoß" im Keller eingezeichneten Kellerräume werden ausdrücklich nicht dem jeweiligen Sondereigentum zugeschrieben. Hierüber wird folgende Gebrauchsregelung getroffen:

1.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 1.

2.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 2.

3.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 3.

4.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 4.

5.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 5.

6.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 6.

7.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 7.

8.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 8.

- 4 -

54

9.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes erhält zur alleinigen Nutzung den im Kellergeschoß eingezeichneten Raum, bezeichnet mit der Nr. 9.

Es wird bewilligt und beantragt, diese Vereinbarung gem. § 15 WEG in den Wohnungsgrundbüchern als Gebrauchsregelung einzutragen.

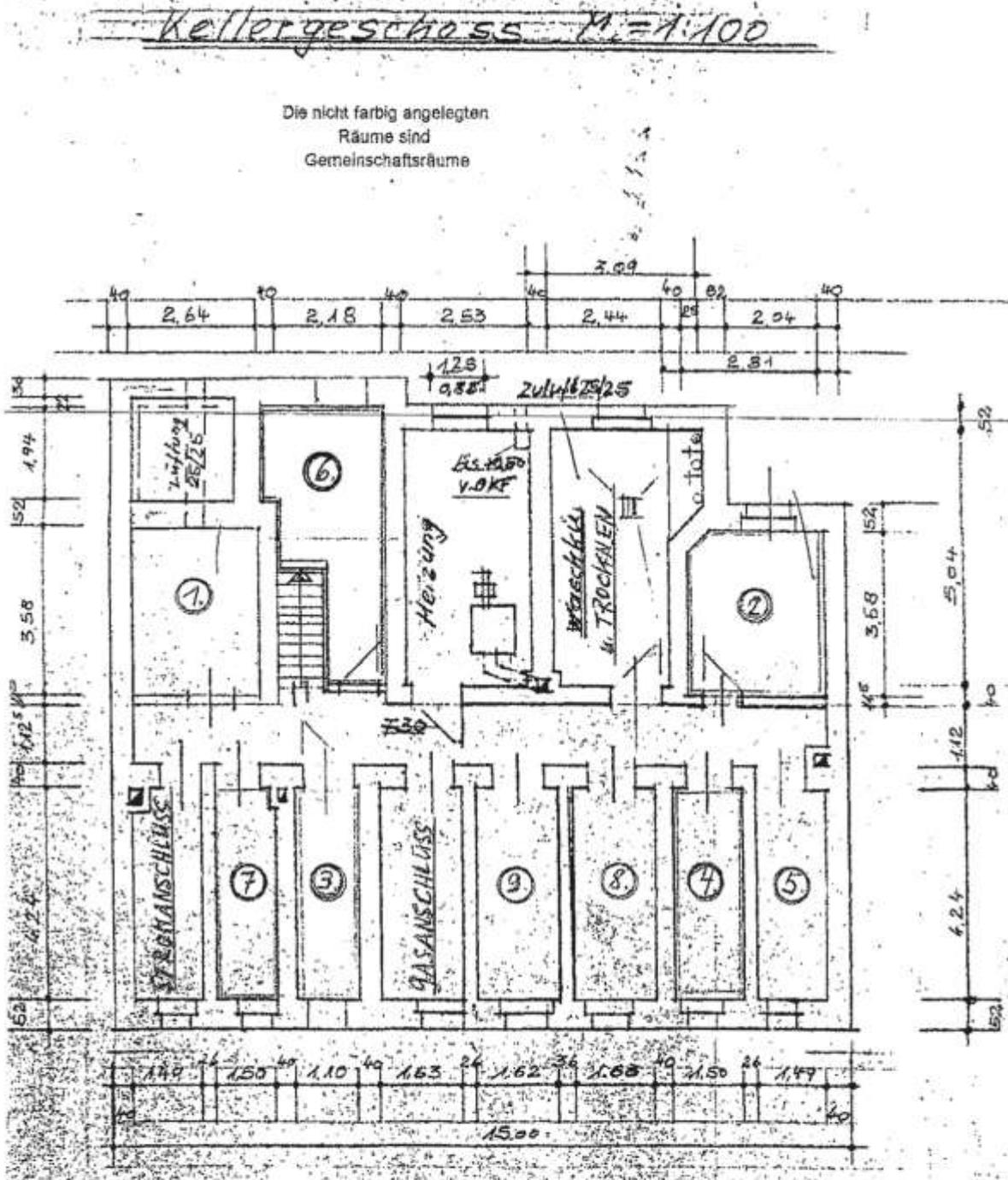
Im übrigen wird klargestellt, daß die im anliegenden Plan "Kellergeschoß" vorhandenen sämtlichen weiteren Räume (Stromanschluß, Lüftung, Gasanschluß, Heizung, Waschküche und Trocknen u. a.) Gemeinschaftsräume sind."

(3)

Ansonsten verbleibt es vollinhaltlich bei sämtlichen Bestimmungen der notariellen Urkunden vom 14.10.1998/01.12.1998, UR.-Nrn.: 462/1998 und 552/1998; Ziffer 2. der Urkunde vom 01.12.1998, UR.: 552/1998, wird hiermit aufgehoben.

(4)

Der Plan "Kellergeschoß, Maßstab 1:100" wurde der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, mit ihr erörtert, von ihr genehmigt und zum Bestandteil der heutigen Niederschrift gemacht.



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

Gleichzeitig wird die wörtliche Übereinstimmung mit der Urschrift der
Urkunde beglaubigt.

45896 Gelsenkirchen, den 11. Januar 1999



XXXXXXXXXXXXXXXXX
-Notar-

5.8. Auskunft Bauordnung

EINGEGANGEN

07.08.2024

JH



Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Sachverständigenbüro
Tettenborn
Gudrunstraße 1a
45770 Marl

Referat
63 –
Bauordnung und
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

Vorhaben Anfrage: Über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen / laufende Genehmigungsverfahren
Grundstück Gelsenkirchen, Erle, Friesenstr. 5
Lagedaten Gemarkung Buer, Flur 79, Flurstück 336

Datum
01.02.2024

Ihr Zeichen

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

kun 63/2

00481-24-32

Ansprechpartner/in
Herr XXXXXXXXX

Zimmer Nr.
472

Telefon
0209 XXXXXXXXX

Telefax
0209 XXXXXXXXX

E-Mail
XXXXXXXXXX

Sehr geehrter Herr Tettenborn,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 25.08.2023 zum o.g. Zwangsversteigerungsverfahren XXXXXX kann ich Ihnen mitteilen, dass derzeit noch ein ordnungsbehördliches Verfahren offen ist.

Hierbei handelt es sich um den folgenden Vorgang:

Az.: 03643-23-58
Unterschiedliche Mängel am Wohngebäude

(nähere Auskünfte zum Verfahren können hierzu bei XXXXXXXX unter der Telefonnummer XXXXXXXX erfragt werden.)

Alle weiteren Anträge, die beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangen sind, wurden abschließend bearbeitet und geprüft und können in der Bauaktenregistratur eingesehen werden.

Eventuelle bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung sind uns nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE6242050010101000774
BIC WELADED1GEX

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

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