

Amtsgericht Gelsenkirchen

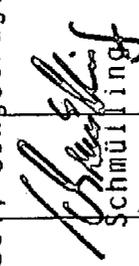
Grundbuch von Gelsenkirchen

Blatt 3305

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

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 18.05.2005, Kräh

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a (m ²)	
1	2	a		b	c/d	e	4		
1	-	314	/10.000 (dreihundertvierzehn	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Zehntausendstel)	-	31	44
		Gelsenkirchen	3	229		Gebäude- und Freifläche Rolandstraße 2,4,6,8,10,6			
		<p>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, mit Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz "zu 5" Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3801 bis 3830); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.</p> <p>Ausnahme: § 5 der Gemeinschaftsordnung.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 29. Januar 1987 und Erklärung vom 25. August 1986 übertragen aus Blatt 2804; eingetragen am 20. Februar 1987</p>							
				 Fra. Schmülling					

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>Spalte 3 e nach dem Kataster berichtigt am 06. Januar 1988.</p> <p><i>Müller</i> Müller</p> <p><i>Lenkeit</i> Lenkeit</p>		
1	<p>Spalte 3e nach dem Kataster berichtigt am 04. August 1988.</p> <p><i>Lenkeit</i> Lenkeit</p> <p><i>Mayer</i> Mayer</p>		

Hundert

Tausender

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[REDACTED]	1	Der Miteigentumsanteil ist nach Teilung des Eigentums an dem in Blatt 2804 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstück und Einräumung von Sonder- <u>eigentum gemäß § 8 WEG</u> hier unter Bezugnahme auf die Erklärungen von 25. August 1986 und 29. Januar 1987 eingetragen am 20. Februar 1987. <i>Schmülling</i> <u>Schmülling</u>
2 a	[REDACTED], geb.	1	Aufgelassen am 28. Juli 1988 und eingetragen am 22. August 1988. <i>Rühl</i> Rühl
b	dessen Ehefrau [REDACTED], geb. [REDACTED], beide [REDACTED] zu je 1/2 Anteil		<i>Lenkeit</i> Lenkeit
3 a	[REDACTED], geb. [REDACTED]	1	Aufgelassen am 24. April 1992 und eingetragen am 22. Juni 1992. <i>Lenkeit</i>
b	dessen Ehefrau [REDACTED], geb. [REDACTED], beide [REDACTED] zu je 1/2 Anteil		
3		3	1
2		2	1
1		1	1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4	[REDACTED]	1	Aufgrund bestandener Eintragung (früher 3 b) und aufgrund Auflassung vom 17. Juli 2000 eingetragen am 12. Dezember 2000. <i>FZL</i>
5	[REDACTED] geb. [REDACTED] geboren am [REDACTED]	1	Aufgrund Auflassung vom 13.12.2011 eingetragen am 16.02.2012. Amberge
6	[REDACTED], geboren am [REDACTED]	1	Auf Grund Auflassung vom 26.10.2017 eingetragen am 18.12.2017. Amberge

Hunderter

Tausender

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Nutzungsbeschränkung - für die Stadt Gelsenkirchen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. November / 20. April 1982 (§ 11 Abs. 1 Satz 1) eingetragen in Blatt 2804 am 29. November 1982 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 20. Februar 1987.</p> <p><i>Schmülling</i> Schmülling</p> <p><i>franz</i> franz</p>
2	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung für [redacted], geb. [redacted], und dessen Ehefrau [redacted], geb. [redacted], beide [redacted], zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 24. September 1987 eingetragen am 06. Oktober 1987.</p> <p><i>Boemen</i> Boemen</p> <p><i>Müller</i> Müller</p>
3	1	<p>Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB für [redacted], geb. [redacted]. Gemäß Bewilligungen vom 17. Juli 2000 und 27. September 2000 des Notars Busch in Gelsenkirchen (UR-Nm. 201/2000 und 279/2000) eingetragen am 12. Dezember 2000.</p> <p><i>Zehner</i> Zehner</p>

Einer

Zehner

3
2
1

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [REDACTED] geb. [REDACTED] geboren am [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 13.12.2011 (UR-Nr. 536/2011, Notar Jürgen Busch, Gelsenkirchen). Eingetragen am 16.02.2012.</p> <p>Amberge</p>
5	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED], geboren am [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 26.10.2017 (UR-Nr. 503/2017, Notar Dr. Wolf-Dieter Kuhlmann, Gelsenkirchen). Eingetragen am 03.11.2017.</p> <p>Amberge</p>
6	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 36/23). Eingetragen am 04.05.2023.</p> <p>Kirsch</p>

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1
4	5	6	7
2	Nebenstehendes Recht hat der Post Abt. III Nr. 1 den Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 11. November 1987. Bloemen Müller	2	Gelöscht am 22. August 1988. Rühl Lenkeit
2	Die Post Nr. 2 hat Vorrang. Eingetragen am 23. November 1987. Bloemen Müller	3	Gelöscht am 12.12.2011. Arberge
		4	Gelöscht am 03.11.2017. Arberge
		5	Gelöscht am 18.12.2017. Arberge

Hundertert

Tausender

3
2
1

Beglaubigte Fotokopie

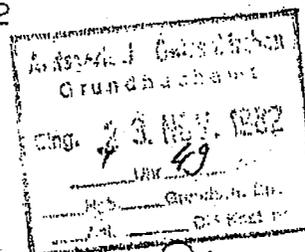
Nr. 812 der Urkundenrolle für 1982

V e r h a n d e l t

zu Gelsenkirchen am 20. April 1982

Vor dem unterzeichneten

Rechtsanwalt Ernst-Otto Rau
als amtlich bestelltem Vertreter des
Notars Dr. rer. pol. Jörg-D. Baer-Henney
in Gelsenkirchen



erschienenen heute:

1. für die Stadt Gelsenkirchen Herr
Städt. Oberrechtsrat [REDACTED],
von Person bekannt, handelnd aufgrund
der Vollmacht vom 18.07.1980, von der
sich eine beglaubigte Abschrift beim
Amtsgericht Gelsenkirchen befindet,
2. Herr [REDACTED], von Person bekannt,
handelnd als alleiniger Geschäftsführer
für die [REDACTED]
[REDACTED].

Der beurkundende Notarvertreter hat das Grundbuch nicht einge-
sehen. Trotz Belehrung über die damit verbundenen Risiken ver-
zichteten die Parteien darauf und bestanden auf sofortiger
Beurkundung.

Die Erschienenen schlossen folgenden

V e r t r a g :

§ 1

Bezeichnung der Grundstücke

(1) Die Stadt Gelsenkirchen - nachstehend "Verkäuferin" genannt - verkauft an die [REDACTED] - nachstehend "Käuferin" genannt - das auf den Namen der Verkäuferin im Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 0103, unter lfd. Nr. 281 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück Nr. 229 (groß 3 144 qm).

(2) Die Verkäuferin verkauft an die Käuferin außerdem das auf den Namen der Verkäuferin im Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 0103, unter lfd. Nr. 286 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 234 (groß 2 837 qm).

§ 2

Gewährausschluß

Die Grundstücke werden so verkauft, wie sie da liegen, mit allen Rechten und Gerechtsamen. Auch etwaige Ansprüche aus einer Beschädigung der Grundstücke durch den Bergbaubetrieb werden mitübertragen. Eine Gewähr für die Güte und Beschaffenheit des Grund und Bodens, auch hinsichtlich des Baugrundes, und für die Übereinstimmung der katastermäßigen Größe mit der Wirklichkeit sowie für die Freiheit der Grundstücke von Rechten und Lasten, zu deren Entstehung oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist, wird nicht geleistet. Die Verkäuferin haftet nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel.

§ 3

Belastungen

Die verkauften Grundstücke werden frei von im Grundbuch einge-

tragenen Belastungen und Hypothekengewinnabgabeschulden übereignet, soweit im folgenden keine anderen Vereinbarungen getroffen werden.

§ 4

Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis für die verkauften Grundstücke beträgt [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Deutsche Mark) je qm, insgesamt somit [REDACTED] DM (in Worten: [REDACTED] Deutsche Mark).
- (2) Der Kaufpreis nach Abs. 1 ist vor der Auflassung, spätestens jedoch bis zum 1. 09. 1982, an die Stadtkasse Gelsenkirchen unter Angabe der Buchungsstelle 694/4/111/4 zu zahlen. Wird der Kaufpreis bis zu dem genannten Termin nicht gezahlt, ist er bis zum Tage der Zahlung an die Stadtkasse Gelsenkirchen mit 2 % jährlich über dem Bundesbankdiskontsatz beim Vertragsabschluß, mindestens jedoch mit 8 % jährlich, zu verzinsen. Die Stadtkasse Gelsenkirchen hat bei der [REDACTED] das Konto [REDACTED] Bankleitzahl [REDACTED]). Als Tag der Zahlung an die Stadtkasse Gelsenkirchen wird der Tag der Gutschrift des Kaufpreises auf dem Konto der Stadtkasse Gelsenkirchen vereinbart.
- (3) Es ist der Käuferin nicht gestattet, gegenüber der Forderung der Verkäuferin aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen.
- (4) Die Verkäuferin kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die Käuferin den Kaufpreis nach Abs. 1 nicht innerhalb der in Abs. 2 genannten Frist an die Stadtkasse Gelsenkirchen gezahlt hat. Der Rücktritt vom Verträge ist von der Verkäuferin schriftlich zu erklären.
- (5) Die weiteren Rechte der Verkäuferin nach § 326 BGB bleiben unberührt.

§ 5

Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 169

Die in § 1 bezeichneten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169. Die Grundstücke des Bebauungsplanbereiches sind mit Ausnahme des Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstücke Nr. 187 und 189, Eigentum der Verkäuferin. Die Verkäuferin bemüht sich um den Erwerb dieses Grundstückes. Es ist beabsichtigt, die Wohnbaugrundstücke des Bebauungsplangebietes und die dazugehörenden Grundstücke zum überwiegenden Teil an die Käuferin und in geringem Umfang an drei private Bauherren zu verkaufen. Durch Vertrag vom 02.04.1982 hat die Verkäuferin die Käuferin mit der Planung und Durchführung der Baureifmachung und der Wohnbebauung beauftragt. Der Vertrag vom 02.04.1982 ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt und wurde

überliefert. Die Parteien vereinbarten auf einer Besprechung in Abschlusssitzung am 10.04.1982 § 6 Uebereinstimmung

Bauverpflichtung

(1) Die Käuferin ist vorbehaltlich der Erteilung der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen verpflichtet, das nach § 1 Abs. 1 verkaufte Grundstück mit Eigentumswohnungen zu bebauen. Die Käuferin hat die genaue Anzahl und Lage der zu errichtenden Wohnungen auf dem verkauften Grundstück, die Gestaltung und Ausmaße der Baukörper unverzüglich nach Vertragsabschluß und vor Einreichung des Bauantrages mit dem Planungsamt der Verkäuferin abzustimmen und etwaige Bedingungen für die Bebauung zu erfüllen. Der Bauantrag muß dem Abstimmungsergebnis entsprechen.

(2) Zur Durchführung der Wohnungsbaumaßnahmen nach dem Bebauungsplan Nr. 169 ist es erforderlich, Spielplätze nachzuweisen. Zur Erfüllung der Verpflichtung zum Nachweis von Spielplätzen dient das nach § 1 Abs. 2 verkaufte Grundstück; es ist im Bebauungsplan als Grundstück für einen Gemeinschaftsspielplatz ausgewiesen. Die Käuferin verpflichtet sich, auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Verkäuferin einen Gemeinschaftsspielplatz zu errichten und zu unterhalten. Die Ausbau- und Unterhaltungskosten gehen zu Lasten

der Käuferin und der übrigen Bauherren. Die Käuferin verpflichtet sich, den auf das nach § 1 Abs. 1 verkaufte Grundstück entfallenden Kostenanteil zu tragen.

(3) Die Käuferin hat dem Bauordnungsamt der Verkäuferin unverzüglich, und zwar innerhalb einer Frist von ¹² ~~6~~ Monaten nach Abschluß dieses Vertrages, einen genehmigungsfähigen Bauantrag vorzulegen.

§ 7

Besitzübergang und Übergang von Gefahr, Nutzungen und Lasten

Der Besitzübergang wird auf den 1. 5. 1982 vereinbart. Mit diesem Tage gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten der Grundstücke auf die Käuferin über. Die Regelung nach § 16 bleibt unberührt.

§ 8

Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

(1) Eine Teilfläche des nach § 1 Abs. 2 verkauften Grundstücks wird von der Verkäuferin aus Anlaß des Stadtbahnbaues als Baustelleneinrichtung genutzt. Die Käuferin gestattet der Verkäuferin die weitere Nutzung des Grundstücks bis zum Abschluß der Baumaßnahme.

(2) Im übrigen werden die verkauften Grundstücke frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen der Verkäuferin bekannten Nutzungsverhältnissen übergeben.

§ 9

Verteilung des Erschließungsaufwandes und des weiteren Aufwandes

Für die Verteilung des Erschließungsaufwandes und des weiteren Aufwandes sind ein noch abzuschließender Erschließungsvertrag sowie der beigelegte Vertrag vom 02.04.1982 maßgebend.

§ 10

Altertumsfunde

Sollten auf den verkauften Grundstücken Altertumsfunde gemacht

werden, so ist die Käuferin verpflichtet, die Verkäuferin darüber unverzüglich zu unterrichten und die Funde auf Verlangen der Verkäuferin an diese herauszugeben. Für den Fall, daß die Ablieferung verlangt wird, verpflichtet sich die Käuferin, Entschädigungsansprüche, insbesondere nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens, soweit sie den Wert der gefundenen Sache betreffen, gegen die Verkäuferin nicht zu erheben. Die Käuferin verpflichtet sich ferner, eine etwa von einer anderen Stelle an sie wegen der Ablieferung der Funde gezahlte Entschädigung, soweit sie den Wert der gefundenen Sache betrifft, an die Verkäuferin abzuführen.

§ 11

Nutzungsbeschränkungen

(1) Das nach § 1 Abs. 1 verkaufte Grundstück darf nur für Zwecke des Wohnungsbaues genutzt werden. Das nach § 1 Abs. 2 verkaufte Grundstück darf nur für Zwecke des Baus eines Gemeinschaftsspielfeldes genutzt werden. Zu anderen Nutzungen sowie zu jeder Art der Errichtung oder Änderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einfriedigungen für andere als die genannten Zwecke ist neben den etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen als Verkäuferin erforderlich.

(2) Zur Sicherung der Erfüllung der Nutzungsbeschränkungen nach Abs. 1 durch die Käuferin und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke verpflichtet sich die Käuferin, bei der Auflassung zu beantragen, daß die Nutzungsbeschränkungen als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Verkäuferin und zu Lasten der verkauften Grundstücke in das Grundbuch eingetragen werden.

§ 12

Wiederkaufsrecht

(1) Die Verkäuferin kann verlangen, daß die Käuferin die verkauften Grundstücke an die Verkäuferin herausgibt und zurückübereignet, wenn die Käuferin

- a) der Verpflichtung nach § 6 Abs. 3 nicht innerhalb der dort genannten Frist nachkommt,
- b) mit der Errichtung der in § 6 genannten Gebäude und Anlagen gemäß den bauaufsichtlich genehmigten Plänen nicht innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Baugenehmigung unanfechtbar wurde, begonnen oder
- c) die Gebäude und Anlagen nicht innerhalb von 3 Jahren, nachdem die Baugenehmigung unanfechtbar wurde, fertiggestellt hat

(Wiederkauf).

Das Wiederkaufsrecht ist jedoch ausgeschlossen, sobald die Gebäude und Anlagen fertiggestellt sind.

(2) Die Käuferin räumt der Verkäuferin ferner ein Wiederkaufsrecht für den Fall ein, daß die Käuferin die gekauften Grundstücke vor der Fertigstellung der in § 6 genannten Gebäude und Anlagen ohne Einwilligung der Verkäuferin an einen Dritten veräußert. Die Käuferin hat eine solche Veräußerung unverzüglich der Verkäuferin anzuzeigen *und um Einwilligung zu ersuchen.*

(3) Wiederkaufspreis ist der in § 4 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarte Kaufpreis. Über diesen Kaufpreis hinausgehende Ansprüche, insbesondere Zinsansprüche, stehen der Käuferin nicht zu. Dies gilt auch für Ansprüche auf Ersatz des Wertes etwa schon vorhandener Bauteile. Die Käuferin ist berechtigt und auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet, die etwa schon vorhandenen Bauteile unverzüglich zu entfernen und den früheren Zustand der Grundstücke wiederherzustellen. Kommt die Käuferin einem solchen Verlangen der Verkäuferin nicht nach, so kann die Verkäuferin die Bauteile auf Kosten der Käuferin entfernen.

(4) Die Käuferin verpflichtet sich, die mit der eventuellen Rücküberweisung an die Verkäuferin verbundenen Kosten und Steuern zu tragen.

§ 13

Leitungen

(1) In dem nach § 1 Abs. 2 verkauften Grundstück liegt eine Wasserleitung der Gelsenwasser AG. Der Leitungsverlauf ist im beigegeführten Lageplan eingetragen. Der Schutzstreifenbereich der Leitung erstreckt sich auf die im Lageplan mit den Zahlen 1-2-20-3-4-9-5-1 umschriebene Teilfläche des verkauften Grundstücks. Die Käuferin verpflichtet sich, das Haben und Halten der Leitung und der dazugehörenden Anlagen sowie das Betreten des Grundstücks zum Zwecke der Unterhaltung und Erneuerung der Leitung vorbehaltlich des Anspruchs auf Schadenersatz nach den gesetzlichen Bestimmungen für etwaige dabei angerichtete Schäden zu dulden und keine Maßnahmen zu treffen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitung beeinträchtigen könnten. Hierzu gehört insbesondere, daß in dem Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine Bauwerke errichtet werden. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

(2) Die Käuferin verpflichtet sich, das Leitungsrecht nach Abs. 1 durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der Gelsenwasser AG und zu Lasten des nach § 1 Abs. 2 verkauften Grundstücks dinglich sichern zu lassen.

(3) In den verkauften Grundstücken liegen die im Lageplan gekennzeichneten Entwässerungsleitungen und numerierten Kontrollschächte der Verkäuferin. Die Käuferin verpflichtet sich, die für die öffentliche Entwässerung nicht mehr benötigten Leitungen und Schächte ab Schacht Nr. 87 bis 91 im Teilstück der eingezogenen Franz-Bielefeld-Straße und ab Schacht Nr. 86 bis 115 (ausschließlich Schacht Nr. 115) im Teilstück der einzuziehenden Schalker Straße zu entfernen oder mit Dämmen oder gleichwertigem Material dicht zu verfüllen, es sei denn, daß die Käuferin die genannten Leitungen oder Teile davon, soweit diese ohne Mängel sind, zur eigenen Nutzung in ihr Eigentum übernimmt. Die Kosten der Entfernung oder Verfüllung der genannten Leitungen haben die Käuferin und die übrigen Bauherren zu tragen.

(4) Die in dem in § 1 Abs. 2 bezeichneten Grundstück liegenden Teile der Entwässerungsleitung zwischen den Schächten Nr. 114 bis 127, einschließlich des Schachtes Nr. 115, dienen weiterhin der öffentlichen Entwässerung und müssen erhalten bleiben, es sei denn, die Käuferin erklärt sich bereit, diesen Leitungsteil nach Anweisung der Verkäuferin aus dem in § 1 Abs. 2 bezeichneten Grundstück in das bei der Verkäuferin verbleibende Grundstück zu verlegen. Der Verlauf der öffentlichen Entwässerungsleitung ist im beigefügten Lageplan eingetragen. Der Schutzstreifenbereich der Leitung erstreckt sich auf die im Lageplan mit den Zahlen 6-7-8-4-9-10-11-23-6 umschriebene Teilfläche des verkauften Grundstücks. Die Käuferin verpflichtet sich, das Haben und Halten der Leitung und der dazugehörenden Anlagen (Schacht Nr. 115) sowie das Betreten des Grundstücks zum Zwecke der Unterhaltung und Erneuerung der Leitung und dazugehörenden Anlagen vorbehaltlich des Anspruchs auf Schadenersatz nach den gesetzlichen Bestimmungen für etwaige dabei angerichtete Schäden zu dulden und keine Maßnahmen zu treffen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitungen und der dazugehörenden Anlagen beeinträchtigen könnten. Hierzu gehört insbesondere, daß in dem Schutzstreifenbereich keine Bauwerke errichtet und Bepflanzungen mit Bäumen durchgeführt werden.

(5) Die Käuferin verpflichtet sich, das Leitungsrecht nach Abs. 4 durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der Verkäuferin und zu Lasten des nach § 1 Abs. 2 verkauften Grundstücks dinglich sichern zu lassen.

(6) Die Käuferin verpflichtet sich, das weitere Haben und Halten sowie die Unterhaltung und den Betrieb etwaiger in den verkauften Grundstücken liegender Ent- und Versorgungsleitungen, Kabel und Kanäle unentgeltlich zu dulden. Soweit es sich um Leitungen, Kabel und Kanäle (Anlagen) der Verkäuferin handelt, verzichtet die Käuferin auf jegliche Ansprüche, insbesondere auf Schadenersatzansprüche, für das weitere Haben und Halten der Anlagen. Gleiches

gilt für Anlagen Dritter, soweit für die Verkäuferin die Geltendmachung von Ansprüchen, insbesondere von Schadenersatzansprüchen, gegen Dritte ausgeschlossen ist. Die Käuferin verpflichtet sich weiter, nach Aufforderung durch die Verkäuferin zugunsten des jeweiligen Inhabers der Anlage eine die vorgenannte Verpflichtung umfassende beschränkte persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eintragen zu lassen, soweit es sich um Anlagen der Verkäuferin handelt oder Dritten gegenüber eine Verpflichtung zur dinglichen Sicherung besteht.

§ 14

Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

(1) Der Bebauungsplan Nr. 169 weist an der im beigegeführten Lageplan mit den Zahlen 12-13-14-15-16-17-18-19-26-12 umschriebenen Teilfläche des in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundstücks und der mit den Zahlen 1-2-20-21-22-23-6-1 umschriebenen Teilfläche des in § 1 Abs. 2 bezeichneten Grundstücks Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger aus.

(2) Auf Verlangen der Verkäuferin oder von Versorgungsträgern, die hiermit das unmittelbare Forderungsrecht erwerben, hat die Käuferin zur Sicherung des Rechtes nach Abs. 1 auf ihre Kosten entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in das Grundbuch eintragen zu lassen. Den Inhalt der einzutragenden Dienstbarkeiten und den Zeitpunkt ihrer Eintragung bestimmen die Verkäuferin oder die Versorgungsträger.

(3) Die Käuferin verzichtet auf die Geltendmachung von etwaigen Ansprüchen wegen der Eintragung der Dienstbarkeiten nach Abs. 2.

§ 15

Stollenanlage

(1) In dem nach § 1 Abs. 1 verkauften Grundstück befindet sich eine Stollenanlage. Zu dieser Stollenanlage liegen bei der Verkäuferin nachstehende Angaben der Oberfinanzdirektion Münster vor:

"Die Stollenanlage in Gelsenkirchen, Kurt-Schuswacher-Straße, die während des letzten Krieges vom Schacht Consolidation 5 aus in 22 m Teufe aufgefahren wurde, steht z. Z. unter Wasser. In den 60er Jahren hat das FBA Dortmund auf dem Grundstück der ARAL - etwa hinter der Tankstelle - einen Kontrollschacht abgeteuft, der im Gelände zu erkennen ist. Wegen der geologischen Gegebenheiten muß eine Unterwasserverfüllung der Anlage aus Sicherheitsgründen vorgenommen werden. Nach Durchführung von Laborversuchen und Untersuchungen durch die Westf. Berggewerkschaftskasse (WBK) Bochum wird nunmehr von FBA Dortmund die Ausschreibung für die Gefahrenbeseitigung nach dem Allgemeinen Kriegsfolgengesetz (AKG) durch Verfüllung der Stollenanlage mit einem Verfüllmaterial, das nach Erhärtung eine Druckfestigkeit von rd. 20 kp/cm² erreichen wird, vorgenommen. Mit den Arbeiten wird man Ende August - Anfang September 1975 beginnen.

Ich darf darauf aufmerksam machen, daß diese Sicherungsmaßnahmen eine Hohlraumverfüllung und keine Baugrundverfestigung sind. Der Schacht Consolidation 5 bleibt weiterhin unter Bergaufsicht, die Verantwortung bleibt daher bei der Bergbau AG Gelsenkirchen, Werksdirektion Consolidation/Pluto. Der künftige Bauherr muß sich also mit den vorgenannten Stellen wegen des Schachtes in Verbindung setzen."

Die Käuferin verpflichtet sich, mit den genannten Stellen Verbindung aufzunehmen. Die genaue Lage der Stollenanlage ist der Verkäuferin nicht bekannt.

(2) Die Käuferin verpflichtet sich, gegen die Verkäuferin keine Ansprüche irgendwelcher Art geltend zu machen, die mit der Baugrundfestigkeit und der Stollenanlage im Zusammenhang stehen.

§ 16

Öffentliche Verkehrsfläche

Die in dem Lageplan mit den Zahlen 12-13-14-15-24-25-26-12 umschriebene Teilfläche des nach § 1 Abs. 1 verkauften Grundstücks wird gegenwärtig noch als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und

ist entsprechend ausgebaut. Für eine Nutzung dieser Teilfläche nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 169 ist die Durchführung eines Straßeneinziehungsverfahrens erforderlich. Die Verkäuferin hat mit dem Straßeneinziehungsverfahren bereits begonnen. Die Käuferin verpflichtet sich, die bezeichnete Teilfläche bis zum Tage der Einziehung der öffentlichen Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Bis zu diesem Zeitpunkt trägt die Verkäuferin die Verkehrssicherungspflicht.

§ 17

Baulasten

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 169 sollen die Grundstücke Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstücke 230, 231 und 232 für die Bebauung mit Mietwohnhäusern mit voraussichtlich jeweils 8 Wohnungseinheiten an drei private Bauinteressenten vergeben werden. Um die zulässigen Ausnutzungsziffern dieser Grundstücke nicht zu überschreiten, müssen bei deren Bebauung die Flächen der Gemeinschaftskinderspielflächen in rechtlicher Hinsicht mit herangezogen werden. Die Käuferin verpflichtet sich, das nach § 1 Abs. 2 verkaufte Grundstück mit den für eine Genehmigung der geplanten Mietwohnhäuser notwendigen Baulasten zu belasten. Form und Inhalt der Baulasten werden vom Bauordnungsamt der Verkäuferin festgelegt. Die Käuferin kann von den Begünstigten der Baulasten einmalige Entschädigungen fordern, die dem Kaufpreis von 140,00 DM/qm für das in § 1 Abs. 2 bezeichnete Grundstück entsprechen.

§ 18

Vergabe der Eigentumswohnungen

Das nach § 1 Abs. 1 verkaufte Grundstück ist mit Eigentumswohnungen zu bebauen. Die Käuferin verpflichtet sich, die Eigentumswohnungen nur an die Interessenten zu vergeben, die die Verkäuferin benennt. Die Käuferin wird der Verkäuferin zu diesem Zweck die Liste der Interessenten vorlegen.

§ 19

Ausschluß von Schadenersatzansprüchen

Die Käuferin verpflichtet sich, gegen die Verkäuferin keine Ansprüche irgendwelcher Art geltend zu machen, wenn dieser Vertrag aus irgendwelchen Gründen nicht durchgeführt werden kann, insbesondere die beabsichtigte Bebauung der nach § 1 verkauften Grundstücke nicht genehmigt oder untersagt wird, Bauarbeiten stillgelegt werden oder Bauwerke oder Bauteile auf den verkauften Grundstücken beseitigt werden müssen.

§ 20

Weitergabe von Verpflichtungen

Die Käuferin verpflichtet sich, bei der Weitergabe der in § 1 bezeichneten Grundstücke die Vereinbarungen nach §§ 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 dieses Vertrages, soweit sie nicht dinglich gesichert werden, dem Erwerber der Grundstücke aufzuerlegen. Ebenfalls hat die Käuferin eine inhaltlich dem vorstehenden Satz entsprechende Verpflichtung im Falle der Weitergabe dem Erwerber aufzuerlegen. Die Käuferin hat im Falle der Weitergabe vertraglich zu sichern, daß die in Satz 1 und 2 genannten Verpflichtungen bei allen zukünftigen Verkäufen oder Übertragungen in gleichem Umfang weitergegeben werden.

§ 21

Pflastermaterial

(1) Bei dem nach § 1 Abs. 1 verkauften Grundstück handelt es sich teilweise um den eingezogenen Bereich der Franz-Bielefeld-Straße. In den noch vorhandenen Parkflächen des eingezogenen Straßenteils ist als Befestigung Kleinpflaster aus Kupferschlacke vorhanden. Die Verkäuferin beabsichtigt, das Pflastermaterial aufzunehmen, wenn die Parkflächen für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen. Die Käuferin wird der Verkäuferin daher rechtzeitig Mitteilung über den Baubeginn geben. Die Käuferin verpflichtet sich, die Parkflächen bis zu ihrer Inanspruchnahme für Bauzwecke für öffentliche Parkzwecke zur Verfügung zu stellen.

Entschädigungen für die Zurverfügungstellung der Parkfläche bis zum Baubeginn und das aufzunehmende Pflastermaterial werden ausgeschlossen.

(2) Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Arbeit - Aufnehmen des Pflastermaterials - innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung durch die Käuferin durchzuführen.

§ 22

Regelung für den Fall der Unwirksamkeit dieses Vertrages

(1) Bei einer Unwirksamkeit des Vertrages infolge gesetzlicher Bestimmungen oder mangels Genehmigung des Vertrages durch den Regierungspräsidenten Münster ist der gezahlte Kaufpreis ohne Zinsen zu erstatten.

(2) Durch eine etwaige Unwirksamkeit eines Teiles dieser Vertragsbestimmungen wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Dies gilt jedoch nicht, sofern durch eine solche Teilunwirksamkeit eine der Hauptpflichten nach den §§ 1 oder 4 entfällt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwaige unwirksame Vertragsbestimmungen durch solche rechtlich zulässigen Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen; etwaige hierdurch entstehende Kosten und Steuern hat die Käuferin zu tragen.

§ 23

Kosten und Grunderwerbsteuern

(1) Sämtliche mit der Vorbereitung, Beurkundung und Durchführung des Vertrages zusammenhängenden Kosten, wie Kosten der Auflassung, der Eintragung in das Grundbuch und der bereits entstandenen und noch entstehenden Kosten der Fortführungsmessung sowie die Grunderwerbsteuern sind von der Käuferin zu tragen. An Kosten der Fortführungsmessung entstanden bisher [REDACTED] DM. Die Käuferin verpflichtet sich, diesen Betrag zusammen mit dem Kaufpreis zu zahlen. § 4 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(2) Die Käuferin beantragt Grunderwerbsteuerbefreiung nach dem Gesetz über Grunderwerbsteuerbefreiung beim Wohnungsbau und Befreiung von den Gebühren aufgrund § 144 Kostenordnung in Verbindung mit dem Gemeinnützigkeitsgesetz.

§ 24

Ausschluß von Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, sofern nicht gemäß § 313 BGB notarielle Beurkundung erforderlich ist, der Schriftform.

- - - - -

Der Lageplan, auf den in den §§ 13, 14 und 16 Bezug genommen wird, ist dem Vertrag beigelegt und mit den Vertragspartnern erörtert worden.

Der Notarvertreter wies die Erschienenen darauf hin, daß zur Rechtswirksamkeit des Vertrages die Genehmigung des Regierungspräsidenten Münster erforderlich ist. Die Genehmigung wird vom Liegenschaftsamt der Stadt Gelsenkirchen beantragt.

Der Notarvertreter wies die Erschienenen außerdem darauf hin, daß für die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich ist.

Die Erschienenen beantragen jeweils eine Ausfertigung dieser Niederschrift für jeden Vertragsteil sowie 2 beglaubigte Abschriften für die Käuferin.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar-
vertreter vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie
folgt, unterschrieben:

~~_____~~
f f f

~~_____~~
f f f

Rev. Notarvertreter

Zwischen

der Stadt Gelsenkirchen

- nachstehend "Stadt" genannt -

und der

- nachstehend " " genannt -

wird nachstehender

Vertrag

geschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

(1) Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seiner Sitzung am 29.02.1980 beschlossen, die " " mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes westlich der Kurt-Schumacher-Straße, Ortsteil Schalke, zu beauftragen. Das von der " " zu bearbeitende Gebiet - nachstehend als Baugebiet bezeichnet - wird begrenzt im Osten durch die Westseite der Kurt-Schumacher-Straße zwischen Liboriusstraße und Florastraße, im Süden durch die Nordseite der Florastraße zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Kennedy-Platz, im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der im Bebauungsplan Nr. 169 mit (1) bis (4) gekennzeichneten Baugrundstücke und der zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie der östlichen Seite der Schalcker Straße zwischen Rolandstraße und Liboriusstraße, im Norden von der Südseite der Liboriusstraße zwischen Schalcker Straße und Kurt-Schumacher-Straße bzw. von der Südseite der Rolandstraße zwischen König- und Schalcker Straße. Der vom Rat der Stadt am 27.2.1981 als Satzung beschlossene und vom Regierungspräsidenten Münster am 29.5.1981 genehmigte Bebauungsplan Nr. 169 - bekanntgemacht am 16.7.1981 im Amtsblatt der Stadt Gelsenkirchen Nr. 29 und ausgegeben am 22.7.1981 - ist als Anlage beigeheftet und wird Bestandteil des Vertrages.

§ 2

Aufgaben der " "

- (1) Die " " hat die folgenden Aufgaben nach den weiter unten im einzelnen festgelegten Maßgaben zu erfüllen:
- Baureifmachung des Baugebietes (§ 5).
 - Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag (§ 6).
 - Räumliche und zeitliche Koordinierung der weiteren Erschließungsmaßnahmen (wie Regelungen mit den Versorgungsträgern).
 - Technische und wirtschaftliche Betreuung aller Bauvorhaben des Baugebietes, soweit die GGW nicht in eigenem Namen und für eigene Rechnung Eigentums- und Mietwohnungen erstellt (§ 7).
 - Planung, Erstellung und Unterhaltung der Gemeinschaftskinderspielplätze des Baugebietes (§ 8).
- (2) Die Realisierung der Wohnbebauung ist in Abschnitten entsprechend den gegebenen Bedingungen (z.B. Stadtbahnbaustelle Musiktheater) und der Bodenordnung zügig durchzuführen. Hierbei ist mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln dafür Sorge zu tragen, daß jeder einzelne Abschnitt weitestgehend abgeschlossen ist.

§ 3
Aufgaben der Stadt

(1) Die Stadt führt die Bodenordnung durch und stellt Grundstücke des Baugebietes der ■ für die Durchführung der in § 2 genannten Aufgaben zur Verfügung. Die Stadt wird rechtliche Hindernisse, die der vorgesehenen Bebauung entgegenstehen, mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln ausräumen.

(2) Der Kaufpreis für die Grundstücke, über die gesonderte Kaufverträge abzuschließen sind, soll dem jeweiligen Verkehrswert der Grundstücke entsprechen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt ermittelt.

(3) Soweit die Stadt Grundstücke direkt an Dritte verkauft, wird die Stadt in den Kaufverträgen auf diesen Vertrag Bezug nehmen, um sicherzustellen, daß die ■ einerseits ihre Aufgaben aus diesem Vertrag erfüllen kann und andererseits die in diesem Rahmen verauslagten Kosten gemäß § 9 zurückfordern kann.

§ 4

Zweckbestimmung der einzelnen Grundstücke

(1) Auf dem Grundstück mit der Bezeichnung (5) und (6) im Bebauungsplan errichtet die ■ Eigentumswohnungen. Über die Vergabe der Eigentumswohnungen an Erwerber entscheidet die Stadt. Die ■ ist berechtigt und verpflichtet, nachhaltige Bedenken gegen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Bewerbern der Stadt mitzuteilen. Die ■ ist berechtigt, der Stadt Bewerber vorzuschlagen.

(2) Das Grundstück mit der Bezeichnung (11) im Bebauungsplan ist u.a. in die Grundstücke Gemarkung Gelsenkirchen Flur 3 Flurstücke Nr. 230 (580 qm), 231 (593 qm) und 232 (646 qm) fortgeführt worden. Die Stadt wird die Flurstücke Nr. 230, 231 und 232 an private Investoren verkaufen mit der Maßgabe, Mietwohnungen zu errichten.

Im Rahmen ihrer technischen Betreuung der in Satz 1 bezeichneten Grundstücke wird die ■ Architekten ihrer Wahl beauftragen.

(3) Im Übrigen legt die Stadt die Zweckbestimmung der noch zu vergebenden Grundstücke rechtzeitig fest (Miet- oder Eigentumswohnungen).

§ 5

Baureifmachung

(1) Die ■ klärt, welche Hindernisse tatsächlicher Art der vorgesehenen Bebauung im Wege stehen. Sie veranlaßt deren Beseitigung, sobald ihr die rechtliche Voraussetzung zum Tätigwerden auf diesen Grundstücken gegeben ist.

(2) ■ ermittelt die Art und die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, die der vorgesehenen Bebauung im Wege stehen, und veranlaßt die erforderlichen Still- oder Umlegungen entsprechend den vorgesehenen Bauabläufen bzw. Bauabschnitten.

(3) Andere Bauungshindernisse (z. B. Luftschutzstollen) werden von der ■ ermittelt, und ihre Beseitigung in dem erforderlichen Maße veranlaßt.

(4) Zur weitgehenden Erhaltung des Baumbestandes beauftragt die ■ geeignete Fachfirmen, Bäume, deren Substanz dies zuläßt und die der vorgesehenen Bebauung weichen müßten, innerhalb des Gebietes umzusetzen. Bäume, bei denen das Umsetzen nach übereinstimmender Auffassung des städtischen Grünflächenamtes, des Gartenarchitekten und der Fachfirmen nicht lohnt oder nicht möglich ist, werden gefällt.

Öffentliche Wege, Straßen und Plätze

Die in dem Gebiet geplanten öffentlich zu widmenden Straßen, Wege und Plätze sollen von der [redacted] geplant und mit Hilfe geeigneter Fachfirmen erstellt werden. Die näheren Einzelheiten werden in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag festgelegt.

§ 7

Technische und wirtschaftliche Betreuung

(1) Soweit von der Stadt Grundstücke direkt an Dritte verkauft werden, wird in den Kaufverträgen verankert, daß die [redacted] mit der technischen und wirtschaftlichen Betreuung der Baumaßnahme zu beauftragen ist.

(2) Im Rahmen ihrer technischen und wirtschaftlichen Betreuung wird der [redacted] hinsichtlich von Gestaltungskriterien, Materialwahl usw. ein Weisungsrecht eingeräumt. Es soll hierdurch sichergestellt werden, daß dies Gebiet zu einer geschlossenen städtebaulichen Anlage wird.

§ 8

Gemeinschaftskinderspielplätze

(1) Aufgrund der exponierten Lage und der Größe des südlichen Gemeinschaftskinderspielplatzes (Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen Flur 3 Flurstück 234, groß 2837 qm) sowie des städtebaulichen Kontextes muß sichergestellt werden, daß diese Grünanlage nicht gegenüber der Öffentlichkeit abgeschlossen ist. Die [redacted] wird daher die Gemeinschaftskinderspielplätze planen, errichten und unterhalten.

(2) Um die zulässigen Ausnutzungsziffern bei der Bebauung der Grundstücke nicht zu überschreiten, müssen die Flächen der Gemeinschaftskinderspielplätze mit herangezogen werden. Die [redacted] ist daher verpflichtet, diese Grundstücke mit entsprechenden Baulasten zugunsten dritter Bauherren bzw. Eigentümergemeinschaften zu belasten. Die Begünstigten haben dafür an die [redacted] eine Entschädigung zu zahlen, die dem Kaufpreis von 140,00 DM/m² entspricht.

(3) Ferner ist vertraglich zu vereinbaren, daß die Bauherren bzw. Eigentümergemeinschaften ihrer Verpflichtung zur Errichtung und Unterhaltung von Kleinkinderspielplätzen dadurch nachkommen, daß sie sich entsprechend ihren Grundstücksanteilen an den Kosten der Gemeinschaftskinderspielplätze, die von der [redacted] unterhalten werden, beteiligen.

(4) Die Kosten, an denen sich die Begünstigten der Baulasten entsprechend ihren jeweiligen Anteilen zu beteiligen haben, sind folgende:

- a) Investitionskosten der Errichtung (Geländemodellierung, Flächengestaltung und -entwässerung, Bepflanzung, Spielgeräte usw. sowie die hierauf entfallenden Nebenkosten, Kostengruppe 7 der DIN 276).
- b) Unterhaltungskosten einschließlich einer Instandhaltungsrücklage sowie einer Verwaltungskostenpauschale analog den Vorschriften des öffentlich geförderten Wohnungsbaues.

§ 9

Verteilung des weiteren Aufwandes

(1) Für die Leistungen, die die [redacted] aufgrund dieses Vertrages (§ 2) erbringt und die weder zur öffentlichen Erschließung noch zu den Baukosten der einzelnen Grundstücke zu zählen sind, fordert die [redacted] von den Nutznießern den Kostenanteil, der dem jeweiligen Anteil an bebaubarer Grundstücksfläche entspricht.

(2) Die umlagefähigen Kosten setzen sich zusammen aus

- a) den Felle (für die Baureifmachung des Geländes (§ 5) mit Ausnahme der Anteile, der zum Erschließungsaufwand nach § 128 Bundesbaugesetz zu rechnen ist,
- b) einem Betreuungshonorar in Höhe von 3 % der für die Baureifmachung an Dritte zu zahlenden Beträge,
- c) einer Verzinsung von 2 % jährlich über dem Bundesbankdiskontsatz, mindestens jedoch von 8 % jährlich, der für die Baureifmachung ausgegebenen Beträge für den Zeitraum ihrer Finanzierung durch die GKW.

§ 10

Betreuungshonorar

- (1) Erbringt die [] die technische und wirtschaftliche Betreuung eines Bauvorhabens für einen dritten Bauherrn, so berechnet sie diesem für ihre Tätigkeit ein Betreuungshonorar.
- (2) Die Höhe des Betreuungshonorars wird gemäß § 8 II. BV ermittelt und in einem gesonderten Betreuungsvertrag vereinbart. Es setzt sich zusammen aus
 - a) dem Honorar für die wirtschaftliche Betreuung, das je nach Umfang und Art der Leistungen zwischen 1,5 und 3 % der Baukosten der Kostengruppe 2 - 6 der DIN 276 beträgt,
 - b) dem Honorar für die Architekten- und Ingenieurleistungen, das sich aufgrund der einschlägigen geltenden Honorarordnungen errechnet,
 - c) dem entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu errechnenden Umsatzsteuerbetrag.
- (3) Das Entgelt wird fällig, wenn die jeweilige Leistung erbracht worden ist.
- (4) Soweit von der Stadt Grundstücke direkt an Dritte verkauft werden, wird die Stadt diesbezügliche Vertragsklauseln mit aufnehmen.

§ 11

Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtung; es kann nur aus wichtigen, von den Vertragsparteien unmittelbar zu vertretenden Gründen gekündigt werden.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor
 - a) für die Stadt, wenn die [] die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden nicht erfüllt oder die zügige Durchführung der Maßnahmen nach diesem Vertrag ohne von außen einwirkende Gründe veräuschlept,
 - b) für die [], wenn öffentlich-rechtliche Bestimmungen eine Durchführung dieser Aufgaben nicht zulassen. Ein Kündigungsgrund ist nicht gegeben, wenn die durch die Stadt angestrebte Bodenordnung nicht erreicht werden kann.
- (3) Wird der Vertrag gekündigt aus einem Grund, den die Stadt zu vertreten hat, dann hat die [] Anspruch auf Vergütung ihrer bis zur Kündigung unmittelbar oder mittelbar erbrachten Leistungen, die im einzelnen durch nachprüfbare Unterlagen nachgewiesen werden müssen. Daneben hat die Stadt die [] von allen Verpflichtungen freizustellen, die diese zur Erfüllung des Vertrages im Rahmen der Abstimmung mit der Stadt eingegangen ist.
- (4) Kündigt die Stadt den Vertrag wegen eines vertragswidrigen Verhaltens der [] gemäß Abs. 2 a), so steht der [] ein Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen nur zu, soweit die Stadt nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen diese objektiv verwerten kann. Ein Anspruch auf Freistellung von Verpflichtungen, die die [] zur Erfüllung des Vertrages eingegangen ist, besteht ebenfalls nur in diesem Umfang.

(5) etwaige Schadenersatzansprüche bleiben jeweils hiervon unberührt.

§ 12

Loyalitätsklausel

Die Parteien sichern einander eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu. Sie werden von sich aus alle Angelegenheiten von besonderer Bedeutung rechtzeitig an den anderen Vertragspartner herantragen.

§ 13

Vertragsänderungen und -ergänzungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Durch die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen wird die Rechtsgültigkeit dieses Vertrages im übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, evtl. unwirksame Bestimmungen durch rechtsgültige, der Vertragsabsicht entsprechende Vereinbarungen zu ersetzen, formbedürftige Willenserklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form nachzuholen.

§ 14

Erfüllungsort

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Gelsenkirchen.

§ 15

Genehmigungen der kommunalen Aufsichtsbehörde

Soweit dieser Vertrag zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der kommunalen Aufsichtsbehörde bedarf, verpflichtet sich die Stadt, diese unverzüglich zu beantragen und der [redacted] eine Ablichtung des Genehmigungsbescheides zu überlassen.

Gelsenkirchen, 02.04.1982

Stadt Gelsenkirchen
Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

[redacted]

[redacted]

H. Lutter

Dr. Lutter

[redacted signature area]



Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift bzw. Ablichtung mit dem Original beglaube ich hiermit und bescheinige die vollständige Übereinstimmung mit dem Original.

Gelsenkirchen, den 22. Nov. 1962

Borch
Notar

Stadt Geisaukirch
Gemarkung Geisaukirch
Flur 2, 3 und 6
Maßstab 1:1000

Straße

Straße

Straße

Straße

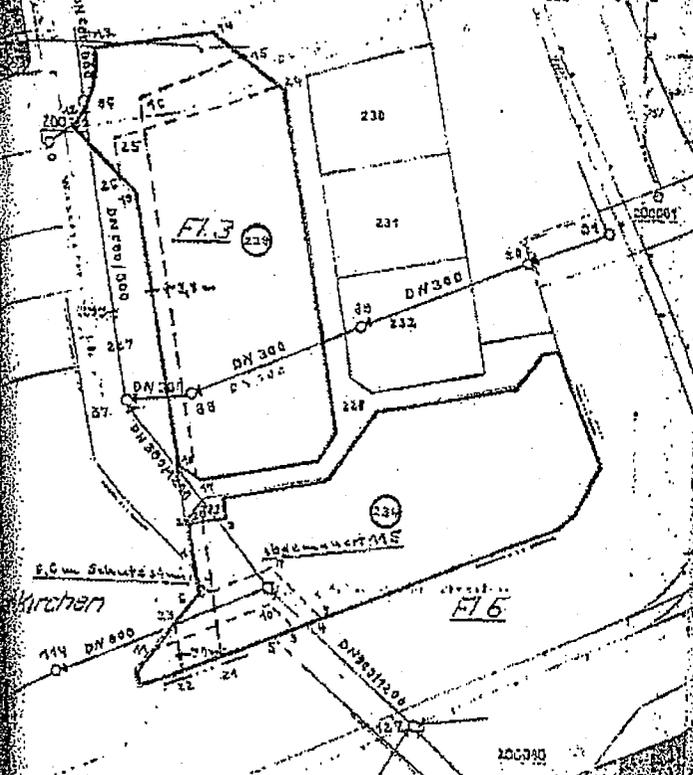
Franz Bretefeld-Straße

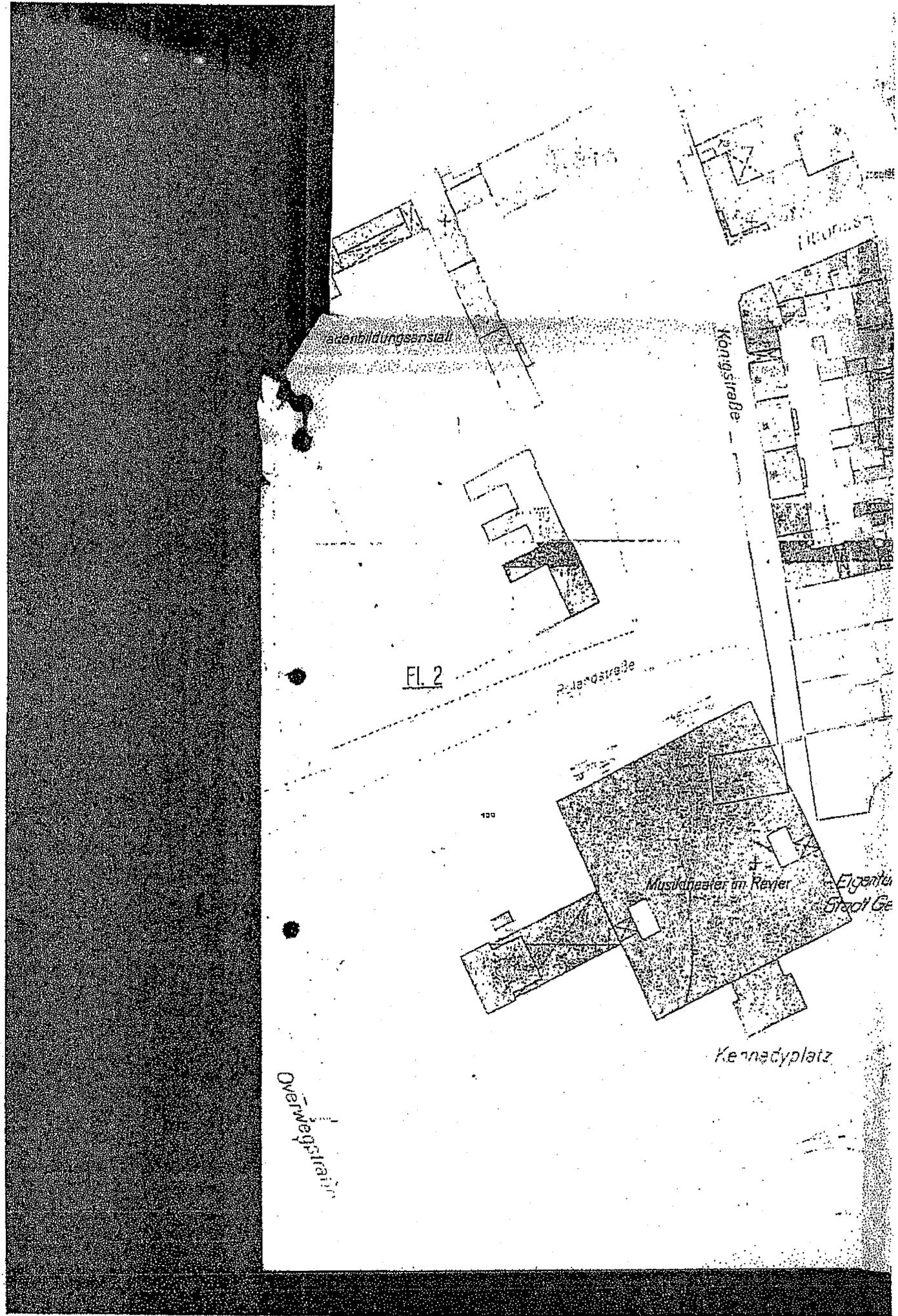
Kirchen

Landeszentralbank

Straße

Straße





Ladenbildungensaal

Königsstraße

Fl. 2

Palaststraße

100

Musiktheater im Revier

Eigentum Stadt G...

Kennedyplatz

Overwegstraße

Beglaubigte Fotokopie

Urkunden-Rolle Nr. 2054 1982

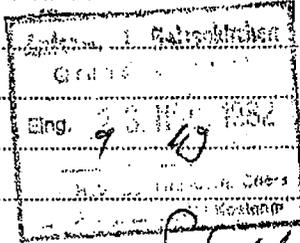
Vermerk

Beglaubigte Abschrift bzw. Veräußerungsanzeige hat erhalten:

Verhandelt

zu Gelsenkirchen

am 22. November 1982



, den

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. Jörg-D. Baer-Henney
in Gelsenkirchen

Notar

Eine Ausfertigung nebenstehenden Protokolls ist unter dem heutigen Tage erteilt worden:

a) erste Ausfertigung:

b) zweite Ausfertigung:

, den

Notar

Kostenberechnung

gem. §§ 141, 154 KostO.

Geschäftswert: *DK*

Gebühren §§ 141, 32, *DK*

Gebühren §§ 58, 153 "

Schreibauslagen §§ 136, 152 "

Postgeb. §§ 137, 152 "

Umsatzsteuer (Mehrwertst.) %/o "

..... *DK*

Notar

erschienen heute:

1. für die Stadt Gelsenkirchen der
Stadttammann [redacted] Groll mit
Vollmacht vom 15.03.1982, von de-
sich beglaubigte Abschrift bei
den Sammelakten "Vollmachten"
beim Amtsgericht Gelsenkirchen
befindet,

2. Frau [redacted], handeln
für die [redacted]
[redacted]
[redacted], aufgrund der Vollmach-
vom 19.07.1973, von der sich ein
Ausfertigung beim Amtsgericht
Gelsenkirchen befindet.

Die Erschienenen sind dem unter-
zeichneten Notar von Person be-
kannt.

Die Erschienenen erklärten unter Bezugnahme auf den Vertrag vom 20. April 1982 (Urk.-Rolle Nr. 812/1982 des Notars Dr. Baer-Henney) nachdem sie trotz Belehrung durch den Notar auf die Einsichtnahme in das Grundbuch durch den amtierenden Notar verzichtet hatten:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an den im Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 0103 unter lfd. Nr. 281 und 286 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücken

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück Nr. 229 (3.144 qm)
" " " 3, " " 234 (2.837 qm)

auf die [REDACTED]
übergehen soll.

Ich, der Erschienene zu 1., bewillige gemäß der vorstehenden Einigung die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

Ich, die Erschienene zu 2. bewillige und beantrage:

1. die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen,
2. die Übertragung der aufgelassenen Grundstücke auf ein neues Grundbuchblatt von Gelsenkirchen,
3. die im Vertrag vereinbarten Rechte in nachstehender Rangfolge in das Grundbuch einzutragen:
 - a) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) gemäß § 11^{Abs. 1 Satz 1}/des Vertrages zu Lasten des aufgelassenen Flurstücks Nr. 229 und zugunsten der Stadt Gelsenkirchen,
 - b) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) gemäß § 11^{Abs. 1 Satz 2}/des Vertrages zu Lasten des aufgelassenen Flurstücks Nr. 234 und zugunsten der Stadt Gelsenkirchen,

c) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) gemäß § 13 (2) des Vertrages zu Lasten des aufgelassenen Flurstücks Nr. 234 und zugunsten der Gelsenwasser AG.

d) die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) gemäß § 13 (5) des Vertrages zu Lasten des aufgelassenen Flurstücks Nr. 234 und zugunsten der Stadt Gelsenkirchen.

Der Erschienene zu 1. erklärt namens der Stadt Gelsenkirchen, daß es gemäß der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden vom 28.12.1979 zur Rechtswirksamkeit des Vertrages keiner Genehmigung des Regierungspräsidenten Münster bedarf.

Der Wert des Gegenstandes der Auflassung beträgt [REDACTED] DM.

Die Kosten trägt die [REDACTED], die jedoch Gebührenbefreiung wegen [REDACTED] beantragt.

Es wird beantragt, dem Liegenschaftsamt der Stadt Gelsenkirchen und der [REDACTED] je eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde zu erteilen.

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

[REDACTED]
[REDACTED]
Eber. J... , [REDACTED]

Die Übereinstimmung vorstehen-
der Abschrift bzw. Ablichtung mit
dem Original beglaubige ich hier-
mit und bescheinige die einstän-
dige Übereinstimmung mit dem
Original.

Waisenkirchen, den 22. Nov. 1982

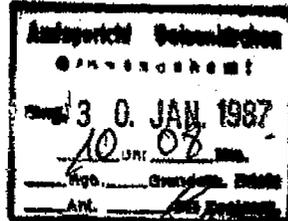
B. L.
Notar



3

Verhandelt

in Gelsenkirchen am 25. August 1986



Vor dem unterzeichneten Rechtsanwalt Ernst Otto Rau als amtlich bestelltem Vertreter des Notars

Dr. Jörg-Detlef Baer-Henney

mit dem Amtssitz in Gelsenkirchen erschien heute

für die [REDACTED]

die Handlungsbevollmächtigte [REDACTED], geschäftsansässig ebenda, handelnd gemäß notarieller Vollmacht vom 23.7.1984, von welcher sich eine Ausfertigung in den Sammelakten "Vollmachten" O.Nr. 248 des Amtsgerichts Gelsenkirchen befindet.

Die Erschienene gab die nachstehende

Erklärung über die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung nach § 8. des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. S. 175)

zu notariellem Protokoll.

Teil I

Begründung des Wohnungseigentums
=====

§ 1

Teilungserklärung

(1) Die [REDACTED] ist Eigentümer des im Grundbuch von
Gelsenkirchen Blatt 2804
verzeichneten Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen Flur 3 Flurstück 229. ✓

(2) An diesem Flurstück teilt der Grundstückseigentümer gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes das Eigentum in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, im beigefügten Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.

(3) Die Teilung des vorbezeichneten Grundstücks in
Gelsenkirchen, Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10

erfolgt nach folgendem Aufteilungsplan:

- | | |
|--|---------------------------------|
| <p>1. ✓ Miteigentumsanteil von
verbunden mit</p> <p>a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts
des Hauses Rolandstraße 10 gelegenen Wohnung
mit rd. 91,81 qm Wohnfläche nebst Keller -
Nr. 1 des Aufteilungsplanes,</p> <p>b) Sondereigentum an der Garage Nr. 1 des Auftei-
lungsplanes</p> | <p>407/10.000</p> <p>3301 ✓</p> |
| <p>2. ✓ Miteigentumsanteil von
verbunden mit</p> <p>a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß links
des Hauses Rolandstraße 10 gelegenen Wohnung
mit rd. 63,90 qm Wohnfläche nebst Keller -
Nr. 2 des Aufteilungsplanes,</p> <p>b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan
mit "zu 2" bezeichneten PKW-Stellplatz</p> | <p>277/10.000</p> <p>3302 ✓</p> |
| <p>3. ✓ Miteigentumsanteil von
verbunden mit</p> <p>a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß rechts
des Hauses Rolandstraße 10 gelegenen Wohnung
mit rd. 79,27 qm Wohnfläche nebst Keller -
Nr. 3 des Aufteilungsplanes,</p> <p>b) Sondereigentum an der Garage Nr. 3 des Auftei-
lungsplanes</p> | <p>354/10.000</p> <p>3303 ✓</p> |

4. Miteigentumsanteil von verbunden mit

348/10.000

3304 ✓

- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß links des Hauses Rolandstraße 10 gelegenen Wohnung mit rd. 77,71 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 4 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 4 des Aufteilungsplanes

5. Miteigentumsanteil von verbunden mit

314/10.000

3305 ✓

- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 10 gelegenen Wohnung mit rd. 72,59 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 5 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 5" bezeichneten PKW-Stellplatz

6. Miteigentumsanteil von verbunden mit

319/10.000

3306 ✓

- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß links des Hauses Rolandstraße 10 gelegenen Wohnung mit rd. 70,97 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 6 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 6 des Aufteilungsplanes

7. Miteigentumsanteil von verbunden mit

334/10.000

3307 ✓

- a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 8 gelegenen Wohnung mit rd. 77,32 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 7 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 7" bezeichneten PKW-Stellplatz

8. Miteigentumsanteil von verbunden mit

345/10.000

3308 ✓

- a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß links des Hauses Rolandstraße 8 gelegenen Wohnung mit rd. 77,32 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 8 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 8 des Aufteilungsplanes

9. Miteigentumsanteil von verbunden mit

346/10.000

3309 ✓

- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 8 gelegenen Wohnung mit rd. 77,68 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 9 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 9 des Aufteilungsplanes

10. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

347/10.000 ✓

- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß links ✓ des Hauses Rolandstraße 8 gelegenen Wohnung mit rd. 77,68 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 10 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 10 des Aufteilungsplanes

3310

11. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

307/10.000

- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß rechts ✓ des Hauses Rolandstraße 8 gelegenen Wohnung mit rd. 70,97 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 11 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 11" bezeichneten PKW-Stellplatz

3311 ✓

12. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

307/10.000

- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß links ✓ des Hauses Rolandstraße 8 gelegenen Wohnung mit rd. 70,97 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 14 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 12" bezeichneten PKW-Stellplatz

3312 ✓

13. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

346/10.000 ✓

- a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts ✓ des Hauses Rolandstraße 6 gelegenen Wohnung mit rd. 77,32 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 13 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 13 des Aufteilungsplanes

3313

14. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

345/10.000

- a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß links ✓ des Hauses Rolandstraße 6 gelegenen Wohnung mit rd. 77,32 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 14 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 14 des Aufteilungsplanes

3314 ✓

15. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

336/10.000

- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß rechts ✓ des Hauses Rolandstraße 6 gelegenen Wohnung mit rd. 77,68 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 15 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 15" bezeichneten PKW-Stellplatz

3315 ✓

16. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß links des Hauses Rolandstraße 6 gelegenen Wohnung mit rd. 77,68 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 16 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 16 des Aufteilungsplanes

347/10.000

3316 ✓

17. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 6 gelegenen Wohnung mit rd. 68,59 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 17 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 17" bezeichneten PKW-Stellplatz

297/10.000

3317 ✓

18. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß links des Hauses Rolandstraße 6 gelegenen Wohnung mit rd. 68,59 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 18 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 18 des Aufteilungsplanes

308/10.000

3318 ✓

19. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

- a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 4 gelegenen Wohnung mit rd. 77,32 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 19 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 19" bezeichneten PKW-Stellplatz

334/10.000

3319 ✓

20. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

- a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß links des Hauses Rolandstraße 4 gelegenen Wohnung mit rd. 77,32 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 20 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 20 des Aufteilungsplanes

345/10.000

3320 ✓

21. ✓ Miteigentumsanteil von verbunden mit

- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 4 gelegenen Wohnung mit rd. 77,68 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 21 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 21 des Aufteilungsplanes

346/10.000

3321 ✓

8

22. Miteigentumsanteil von verbunden mit

347/10.000 ✓

3322 ✓

- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß links des Hauses Rolandstraße 4 gelegenen Wohnung mit rd. 77,68 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 22 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 22 des Aufteilungsplanes

23. Miteigentumsanteil von verbunden mit

307/10.000 ✓

3323 ✓

- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 4 gelegenen Wohnung mit rd. 70,97 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 23 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 23" bezeichneten PKW-Stellplatz

24. Miteigentumsanteil von verbunden mit

319/10.000 ✓

3324 ✓

- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß links des Hauses Rolandstraße 4 gelegenen Wohnung mit rd. 70,97 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 24 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 24 des Aufteilungsplanes

25. Miteigentumsanteil von verbunden mit

277/10.000 ✓

3325 ✓

- a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 2 gelegenen Wohnung mit rd. 63,90 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 25 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 25" bezeichneten PKW-Stellplatz

26. Miteigentumsanteil von verbunden mit

408/10.000 ✓

3326 ✓

- a) Sondereigentum an der im Erdgeschoß links des Hauses Rolandstraße 2 gelegenen Wohnung mit rd. 91,81 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 26 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 26 des Aufteilungsplanes

27. Miteigentumsanteil von verbunden mit

347/10.000 ✓

3327 ✓

- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 2 gelegenen Wohnung mit rd. 77,71 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 27 des Aufteilungsplanes,
- b) Sondereigentum an der Garage Nr. 27 des Aufteilungsplanes

9

28. Miteigentumsanteil von verbunden mit
- a) Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß links des Hauses Rolandstraße 2 gelegenen Wohnung mit rd. 79,27 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 28 des Aufteilungsplanes,
 - b) Sondereigentum an der Garage Nr. 28 des Aufteilungsplanes
29. Miteigentumsanteil von verbunden mit
- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß rechts des Hauses Rolandstraße 2 gelegenen Wohnung mit rd. 70,97 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 29 des Aufteilungsplanes,
 - b) Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit "zu 29" bezeichneten PKW-Stellplatz
30. Miteigentumsanteil von verbunden mit
- a) Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß links des Hauses Rolandstraße 2 gelegenen Wohnung mit rd. 72,59 qm Wohnfläche nebst Keller - Nr. 30 des Aufteilungsplanes,
 - b) Sondereigentum an der Garage Nr. 30 des Aufteilungsplanes

354/10.000

3328 ✓

307/10.000

3329 ✓

325/10.000 ✓

3330 ✓

*Anteile
stimmen*

Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Absatz 2 WEG und im Aufteilungsplan mit entsprechenden Nummern bezeichnet. Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Absatz 4 WEG sind beantragt.

§ 2

Gegenstand des Wohnungseigentums, Begriffsbestimmungen

(1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und ggf. einer Garage im Gebäude in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(2) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 Absatz 3 dieser Teilungserklärung bezeichneten Wohnungen und Garagen sowie die zu diesen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) Wandputz und Wandverkleidung - ausgenommen bauphysikalisch erforderliche Dämmungen - sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die Wände nicht zum Sondereigentum gehören,

- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, ausgenommen Meßeinrichtungen, die der verbrauchsabhängigen Aufteilung von Kosten (z.B. Kalt- und Warmwasser, Raumwärme) dienen,
- f) die Wasserleitungen vom Absperrventil der Wohnung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung vom Eintritt in die im Sondereigentum stehenden Räume ab, ebenso die Heizkörper - siehe aber auch § 4 Absatz 2,
- k) die Antennen-Zuleitungen vom Eintritt in die im Sondereigentum stehenden Räume ab,
- l) die Innenseite der Brüstungen und der Bodenbelag aller im Sondereigentum stehenden Terrassen,
- m) Rolläden (soweit vorhanden) - siehe aber § 6 Abs. 1,
- n) die Tore der einzelnen Garagen.

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört ebenfalls die jeweils vorhandene Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 3

Grundsatz

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

§ 4

Nutzung

(1) Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen sind die in § 1 Abs. 3 (Aufteilung) besonders bezeichneten Grundstücksflächen (PKW-Stellplätze). Zur Mitbenutzung stehen insbesondere Hauszugänge, Treppenhäuser, Kellergänge und gemeinschaftliche Abstellräume im Kellergeschoß zur Verfügung, allerdings mit der Maßgabe, daß diese - vorbehaltlich einer anderen Beschlußfassung - nur von den Bewohnern des entsprechenden Hauses zu nutzen sind, sowie die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

MA

- (2) Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, Heizkörper zu entfernen oder sonstige Maßnahmen zu treffen, durch die Störungen in anderen Wohnungen auftreten könnten oder sonstige Nachteile für andere Wohnungseigentümer entstehen.
- (3) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
- (4) Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.
- (5) Entsprechendes gilt bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. (Bei Vermietung von Wohnungen müssen etwaige Zweckbindungen beachtet werden; ferner ist im Mietvertrag zu berücksichtigen, daß der Mieter teilweise - z.B. bei Änderung der Hausordnung - an Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gebunden ist.)
- (6) Erteilt der Verwalter eine beantragte Zustimmung nach Absatz 3 bis 5 nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Betroffene einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
- (7) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie Art und Umfang der ihm obliegenden Pflichten werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit geändert werden.
- (8) Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschl. Gebäuden dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Aufschriften nur mit Zustimmung von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer am Haus und auf dem Grundstück angebracht oder verändert werden.

§ 4a

Gemeinschaftseinrichtungen

- (1) Die Häuser Rolandstraße 8 und 10 mit den Wohnungen Nr. 1 bis 12 werden zuerst errichtet. Sie werden nach Errichtung der Häuser Rolandstraße 2, 4 und 6 mit diesen eine bauliche Einheit bilden.
- (2) Die Häuser werden durch Fernwärme beheizt und mit Warmwasser versorgt; alle diesbezüglichen Einrichtungen befinden sich im Kellerbereich des Hauses Rolandstraße 8. Sie werden später auch die nachträglich zu bauenden Häuser Rolandstraße 2, 4 und 6 mitversorgen.
- (3) Die Hausanschlüsse für Wasser und Strom befinden sich ebenfalls im Kellerbereich des Hauses Rolandstraße 8; Absatz 2 Satz 2 gilt sinngemäß.
- (4) Die Gemeinschaftsantenne wird ebenfalls auf den Häusern des ersten Bauabschnitts errichtet; Absatz 2 Satz 2 gilt sinngemäß. (Falls statt einer Gemeinschaftsantenne von vornherein ein Kabelanschluß hergestellt wird, wird dieser ebenfalls im ersten Bauabschnitt befinden.)

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist - nach Maßgabe der nachfolgenden Abs. 2 bis 4 - veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht
 - a) bei der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter,
 - b) für den Fall, daß ein Grundpfandrechtsgläubiger das Wohnungseigentum erwirbt oder später weiter veräußert.
- (3) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
 - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (4) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit Zweidrittelmehrheit ersetzt werden.
- (5) Ungeachtet der vorstehenden Absätze 2 - 4 ist der Veräußerer verpflichtet, dem Verwalter die Veräußerung unverzüglich - binnen 2 Wochen ab Beurkundung des Veräußerungsvertrages - schriftlich anzuzeigen. Dies gilt auch im Falle der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie für die Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, wenn dieser ein von ihm erworbenes Wohnungseigentum weiterverkauft. Der Veräußerer haftet neben dem Erwerber für alle Verbindlichkeiten des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft (Hausgeld, Umlagen etc.), die bis zur Erfüllung der Anzeigepflicht entstanden sind.

§ 6

Instandhaltung

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in bezug auf Gestaltung und evtl. Erneuerung des Außenanstrichs wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln; das gleiche gilt für den Anstrich der Garagentore. Die Sondernutzungsrechten unterliegenden Teile des Grundstücks (PKW-Stellplätze) sind von den Nutzungsberechtigten instandzuhalten; dabei muß die Einheitlichkeit der Gesamtanlage gewahrt werden.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (3) Schäden an Fenstern und Türen (auch Rahmen, Verglasung, Beschläge) im Bereich des Sondereigentums sind von den einzelnen Wohnungseigentümern auch dann auf eigene Kosten zu beseitigen, wenn die Fenster und Türen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

(4) Über die Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten (Dach, Fassaden, Treppenhäuser usw.), die Verwendung des hierfür vom Verwalter angesammelten Betrages (§ 13 Abs. 1 Buchst. d) bzw. die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten (z.B. zur Beseitigung von Gefahrenquellen, zur Substanzerhaltung und zur Erledigung von behördlichen Auflagen) kann der Verwalter ohne vorherigen Beschluß der Wohnungseigentümer ausführen lassen.

(5) Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden, das Sondereigentum zur Vornahme der Arbeiten zugänglich zu halten und die Ausführung der Arbeiten nicht ohne wichtigen Grund zu hindern oder zu verzögern. Soweit eine zum Sondereigentum gehörende Einrichtung bzw. Vorrichtung nur von einem anderen Sondereigentum aus erreicht oder bedient werden kann, so ist der Zugang im Bedarfsfalle zu ermöglichen.

(6) Die Wohnungseigentümer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dasselbe gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die ihrem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für sie tätig sind. Das gleiche gilt für Personen, denen sie die Benutzung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume überlassen haben. - Entsprechendes gilt bei Beschädigungen des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers.

§ 6a

Bauliche Veränderungen

(1) Bauliche Veränderungen innerhalb des Sondereigentums (insbes. Um- und Einbauten in der Wohnung) bedürfen, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers (vgl. § 6 Absatz 5 Satz 2) berührt wird, der schriftlichen Einwilligung des Verwalters und ggf. der anderen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum von der Maßnahme betroffen wird.

Ausgenommen von der Genehmigungspflicht ist die Anbringung von Rolläden in Wohnungen der Obergeschosse, wenn diese in Farbe und Material den Rolläden im Erdgeschoß entsprechen.

(2) Abweichend von § 22 Abs. 1 WEG wird vereinbart:

a) Maßnahmen, die der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, können auch dann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, wenn keine völlige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, sondern eine Änderung aufgrund technischer Weiterentwicklung erfolgen soll.

b) Der Anschluß aller Wohnungen an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost unter gleichzeitiger Entfernung einer etwa vorhandenen Gemeinschaftsantenne kann von der Eigentümergemeinschaft mit Zweidrittelmehrheit beschlossen werden.

Die Herstellung von Kabelanschlüssen für einzelne Wohnungen muß von der Eigentümergemeinschaft geduldet werden unter der Voraussetzung, daß die betreffenden Wohnungseigentümer nicht nur die Kosten der Einzelanschlüsse tragen, sondern auch zu den Kosten einer evtl. vorhandenen Gemeinschaftsantenne weiterhin beitragen.

c) Über die Genehmigung zur Anbringung von Markisen auf Loggien und Terrassen entscheiden die Wohnungseigentümer mit Zweidrittelmehrheit. Die Genehmigung soll im Hinblick auf das äußere Bild mit Auflagen bezüglich Form und Farbe der Markisen verbunden werden.

§ 7

Versicherung

(1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes schließt der Verwalter folgende Versicherungen ab:

- a) eine Versicherung für das Gemeinschaftseigentum gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht,
- b) eine verbundene Gebäudeversicherung (Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden).

Die Sachversicherungen werden, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert oder durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes abgeschlossen.

Die Versicherung zu a) deckt nicht die gesetzliche Haftpflicht aus Sondereigentum.

(2) Zusatzversicherungen zu b) für selbständig vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen, gehen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

(1) Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an Wiederaufbau oder Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

(3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Absatz 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers,
Besichtigungsrecht des Verwalters

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

(2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 6 Abs. 2 und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

(1) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

(2) Die Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen als Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen einander hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für den anderen Teil abzugeben oder zu empfangen.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn der Wohnungseigentümer mit einem Betrage im Rückstand ist, der das für einen Zeitraum von 3 Monaten zu zahlende laufende Entgelt übersteigt.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Lasten und Kosten

(1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

- a) Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen; dabei werden diese Kosten entsprechend dem von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit zu beschließenden Aufteilungsschlüssel umgelegt, soweit nicht (z.B. durch Meßinstrumente) der Anteil der einzelnen Wohnung zu ermitteln ist.

16

- b) Für die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung gilt das gleiche mit der Einschränkung, daß die hierauf bezüglichen Gesetze und Verordnungen (z.Zt. "Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten" vom 23.2.1981 in der Fassung vom 5.4.1984) zu beachten sind.
- c) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten über die Höhe werden im Verwaltervertrag geregelt. Soweit zum Wohnungseigentum eine Garage gehört, kann hierfür eine besondere Verwaltergebühr erhoben werden.
- d) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich insbesondere nach der Wohnfläche und der Zahl der Garagen errechnet, an den Verwalter zu entrichten.

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, sich an den Kosten der Verwaltung, Unterhaltung und Instandhaltung des auf dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen Flur 3 Flurstück 234 angelegten Gemeinschaftskinderspielplatzes unabhängig von der persönlichen Inanspruchnahme zu beteiligen. Das genannte Flurstück ist Eigentum der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH; es wird von dieser eigenverantwortlich verwaltet, gepflegt und instandgehalten. Das Grundstück dient allen dem Spielplatz benachbarten Grundstücken und ist zu deren Gunsten - auch zugunsten des in dieser Teilungserklärung behandelten Grundstücks - mit Baulasten belastet. Der Kostenanteil der beteiligten Grundstückseigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften entspricht dem Verhältnis der Baulastflächen. (Zu den Kosten gehören auch eine Verwaltungskostenpauschale sowie Beträge zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage.) - Über die Umlage der der Eigentümergemeinschaft hiernach erwachsenden Kosten wird von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit entschieden.

(3) Der sich nach Abs. 1 und 2 und dem Wirtschaftsplan (§ 15) ergebende Kostenanteil des einzelnen Wohnungseigentümers (Hausgeld) ist an den Verwalter bzw. auf das vom Verwalter benannte Konto monatlich im voraus, spätestens bis zum 5. eines jeden Monats, kostenfrei zu zahlen.

(4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines jeden Jahres eine Abrechnung aufzustellen und diese den Wohnungseigentümern mitzuteilen. Hierbei ist eine Verrechnung mit den tatsächlich gezahlten Beträgen vorzunehmen.

§ 14

Eigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Der einzelne Wohnungseigentümer hat für jedes ihm gehörende Wohnungseigentum eine Stimme, höchstens jedoch 8 Stimmen.

(2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß sie der Verwalter dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 4 Absatz 6 und des § 5 Absatz 4 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Eigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

(3) Für die Einberufung gilt § 24 Absatz 3 WEG mit der Maßgabe, daß in der Einberufung Ort, Zeit und Gegenstand der Eigentümerversammlung angegeben sein müssen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

(4) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, ein volljähriges Familienmitglied (Ehegatten, Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte und Verschwägerte 2. und 3. Grades in der Seitenlinie) oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Über die Zulassung von Beratern entscheiden die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit; Berater dürfen nicht ohne wichtigen Grund abgelehnt werden.

(5) Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

(6) Zu Beginn der Eigentümerversammlung sind vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschluß als nicht zustande gekommen. Stimmenthaltungen werden nicht als Neinstimmen gerechnet, sondern so behandelt, als sei der Wohnungseigentümer, der sich der Stimme enthalten hat, bei der Abstimmung nicht anwesend gewesen.

(7) § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

(8) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

(9) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats, die an der Versammlung teilgenommen haben, zu unterzeichnen. (Besteht kein Verwaltungsbeirat oder haben an der Versammlung weniger als 2 Mitglieder des Beirates teilgenommen, so ist statt dessen die Niederschrift von mindestens 2 Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.)

(10) In Angelegenheiten, durch die ausschließlich einzelne Wohnungseigentümer betroffen werden, sind nur diese stimmberechtigt.

(11) Soweit der Verwalter zugleich Wohnungseigentümer ist, ist er von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 15

Wirtschaftsplan

(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr, auch unter Berücksichtigung der Regelungen in § 4a, einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.

(2) Die in § 13 Abs. 1 und 2 dieser Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

18

§ 16

Verwalter

(1) Als erster Verwalter für die Eigentümergemeinschaft wird die Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH in Gelsenkirchen bestellt. Im Hinblick darauf, daß die Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungen nicht vor 1987 gegeben sein wird und daher die Verwaltung frühestens im Jahre 1987 beginnt, gilt die Bestellung bis zum 31.12.1991.

(2) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen und kann der Verwalter die Verwaltung niederlegen. In einem solchen Falle endet die Tätigkeit des Verwalters zum Ende des zweiten Quartals, das auf den Abberufungsbeschluß bzw. die Erklärung des Verwalters folgt.

(3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

(4) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
- b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer - im eigenen Namen für Rechnung der übrigen Eigentümer - gerichtlich geltend zu machen;
- c) Anstellung von Hausmeistern und Reinigungspersonal sowie Abschluß der Arbeitsverträge mit diesen Personen.

Solange die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Verwalter ist, hat sie das Recht, die nach § 13 Abs. 2 von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Beträge ohne voraufgehenden Beschluß der Eigentümerversammlung vom Konto der Eigentümergemeinschaft auf ihr eigenes Konto zu übertragen. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Wenn ein anderer Verwalter tätig wird, ist dieser berechtigt und verpflichtet, nach Aufforderung durch die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH eine entsprechende Zahlung zu leisten.

(5) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

(6) Die Wohnungseigentümer haben als Gesamtschuldner, soweit nicht durch Haftpflichtversicherung gedeckt, für die Schäden aufzukommen, die durch das Verschulden des Verwalters oder das Verschulden von Personen entstanden sind, deren dieser sich bei Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen bedient.

(7) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

§ 17

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat be-

steht aus mindestens drei Wohnungseigentümern einschließlich des mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt, soweit sich diese auf die in dieser Teilungserklärung behandelten Wohnungen, Garagen, Stellplätze und auf das in § 13 Absatz 2 genannte Spielplatzgrundstück beziehen.

§ 18

Vorläufige Regelungen

(1) Bis zur Bezugsfertigkeit aller in dieser Teilungserklärung behandelten Wohnungen gelten folgende Einschränkungen bzw. Besonderheiten:

1. Die Instandhaltungspflicht (§ 6) beschränkt sich auf die bezugsfertig errichteten Gebäude und die benutzbaren Grundstücksteile (Zufahrt, PKW-Stellplätze im Freien pp.).
2. Die vom Verwalter abzuschließenden Versicherungen (§ 7) beziehen sich nur auf die Gebäude, die bereits bezugsfertig sind. Sie werden von Fall zu Fall entsprechend ergänzt.
3. Bezüglich der in § 13 Abs. 1 Buchst. a) und b) genannten Kosten gilt folgendes:
 - a) Die Betriebskosten - mit Ausnahme der Beträge an Grundsteuern und ggf. Straßenreinigungsgebühren, die auf noch nicht errichtete bzw. nicht bezugsfertige Häuser/Wohnungen entfallen - sind nur von den Eigentümern der bezugsfertigen Wohnungen zu tragen.
 - b) Die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung gehen zu Lasten der Eigentümer der bezugsfertigen Wohnungen.
4. Verwaltungskosten (§ 13 Abs. 1 Buchst. c) sind nur für bezugsfertige Wohnungen zu zahlen.
5. Die Eigentümer der bezugsfertigen Wohnungen sind zur Zahlung von Rücklagebeiträgen - entsprechend § 13 Abs. 1 Buchst. d) - verpflichtet. Die in der Übergangszeit angesammelten Beträge werden später gemeinschaftliches Eigentum aller (vgl. § 2 Abs. 3).
6. Von den in § 13 Abs. 2 genannten Kosten tragen die Eigentümer der bezugsfertigen Wohnungen den Anteil, der der Summe ihrer Miteigentumsanteile am Grundstück und gemeinschaftlichen Eigentum - gemäß § 1 Abs. 3 - entspricht.
7. Stimmrecht in der Eigentümerversammlung (§ 14 Abs. 1) haben nur die Eigentümer der bezugsfertigen Wohnungen. Die Einladung zur Eigentümerversammlung (§ 14 Abs. 2) ergeht nur an diese.
8. Die Beschlußfähigkeit (§ 14 Abs. 4) ist gegeben, wenn mehr als die Hälfte der auf die bezugsfertigen Wohnungen entfallenden Miteigentumsanteile vertreten ist.
9. Ein schriftlicher Beschluß (§ 14 Abs. 8) ist gültig, wenn die Eigentümer aller bezugsfertigen Wohnungen zustimmen.
10. Beschlüsse können lediglich über Angelegenheiten getroffen werden, die die bezugsfertigen Häuser/Wohnungen berühren. Die Eigentümer der noch nicht errichteten bzw. nicht bezugsfertigen Wohnungen werden hiervon nicht berührt. Eine von einem Teil der Gemeinschaft beschlossene Hausordnung muß, sobald sich der Kreis der stimmberechtigten Eigentümer erweitert, neu beschlossen (bestätigt oder geändert) werden.

Abweichend von Ziffer 7 kann ein Beschluß über die vorzeitige Abberufung (bzw. Wiederwahl) des Verwalters (§ 16) nur von der Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer gefaßt werden, ohne Rücksicht darauf, ob ein Teil der Wohnungen noch nicht errichtet bzw. nicht bezugsfertig ist.

Beschlüsse gemäß § 6a Absatz 2 können ebenfalls nur von der Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer gefaßt werden.

(2) Die vorstehenden Bestimmungen treten mit der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen außer Kraft.

§ 19

Gerichtsstand

Für Streitigkeiten über den Inhalt des Wohnungseigentums ist ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes das Amtsgericht Gelsenkirchen zuständig. Die Zuständigkeit dieses Gerichts wird auch für sonstige Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbart, soweit für diese nicht die Zuständigkeit des Landgerichts Essen gegeben ist.

§ 20

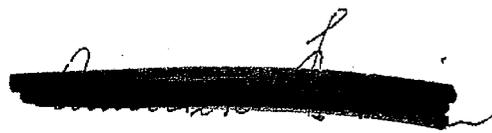
Änderungen dieser Bestimmungen

(1) Änderungen dieser Bestimmungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Einigung zwischen allen Wohnungseigentümern oder ihren Rechtsnachfolgern sowie der Eintragung in das Grundbuch. Die Einigung ist schriftlich in Form einer Ergänzung dieser Bestimmungen vorzunehmen.

§ 10 Abs. 2 WEG

(2) Sollte ein Teil der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, so sind diese durch solche rechtlich zulässigen Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen.

Die vorstehende Verhandlung wurde der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:



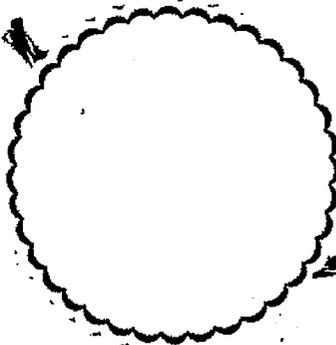
Kae, Kopie...

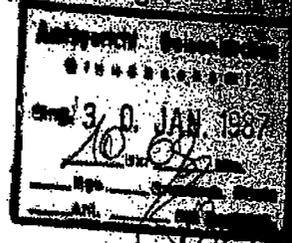
Vorstehende Verhandlung - deren wörtliche
Übereinstimmung mit der mir vorliegenden
Urschrift bescheinigt wird - wird hiermit
zum Zweiten Male ausgefertigt und dem Amts-
gericht Gelsenkirchen - Grundbuchamt -
erteilt.

Gelsenkirchen, den 25.08.1986



RA Rau als amtlich bestellter
Vertreter des Notars
Dr. Jörg-D. Baer-Henney





805-86-s

2

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

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

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 bis 30 bezeichneten Wohnungen

mit Ziffer 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 30 (Garagen) bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in Gelsenkirchen, Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229

Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2804

sind in sich abgeschlossen.

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

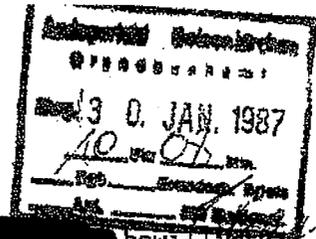
Die Gebühr richtet sich nach dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Gelsenkirchen, 12. Januar 1987

Im Auftrage

Pischel

Eintragungsbewilligung und -antrag



(1) Die [redacted] und beantragt, in das Grundbuch von

Gelsenkirchen Blatt 2804

einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen Flur 3 Flurstück 229 in 30 Wohnungseigentumsrechte gemäß § 1 der Teilungserklärung vom 25. Aug. 1986 (UR.Nr. 932/1986 des Notars Dr. Beer-Henney in Gelsenkirchen),
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 2-20 (ausgenommen § 4 Absatz 3 bis 8, § 4a, § 13 Absatz 2 und § 18) der unter a) genannten Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Die Wohnungseigentumsrechte sollen auf die neu anzulegenden Wohnungsgrundbücher von Gelsenkirchen Blätter 3301 bis 3330 übertragen werden.

(2) Die Eigentümerin beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten an sie zu senden.

(3) Für die vorstehenden Anträge nimmt die Eigentümerin als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Gebührenbefreiung in Anspruch.

(4) Als Anlagen sind beigelegt:

1. Ausfertigung der Teilungserklärung vom 25.8.1986,
2. Aufteilungsplan gemäß § 7 Absatz 4 Nr. 1 WEG,
3. Bescheinigung des Bauordnungsamtes gemäß § 7 Absatz 4 Nr. 2 WEG.

Gelsenkirchen, 29. Januar 1987

[redacted signature]

Urkundenrolle Nr. 131/1987

Die vorstehende Unterschrift der mir persönlich bekannten Handlungsbevollmächtigten [redacted], geschäftsansässig in Gelsenkirchen, Darler Heide 100, die kraft notarieller Vollmacht vom 23. Juli 1984, von welcher sich eine Ausfertigung in den Sammelakten "Vollmachten" O.Nr. 248 des Amtsgerichts Gelsenkirchen befindet, zur Vertretung der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH in Gelsenkirchen berechtigt ist, wird hiermit beglaubigt.

Gelsenkirchen, 29. Januar 1987



Baer-Henney
Notar



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Frau
Dipl.-Ing. Architektin Gabriele Leps
Amselweg 15
45731 Waltrop

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Rolandstr. 6,8,10 in Gelsenkirchen
Gemarkung: Gelsenkirchen, Flur: 3, Flurstück 229

Ihr Schreiben vom 20.10.2023
Az. des Gerichts: 005 K 035/23

Sehr geehrte Frau Leps,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem in-
zwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 27. Oktober 2023
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2023-2367
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Keppler
stefan.keppler@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3954
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
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 fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

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 1990er 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.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

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, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Keppler

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, Rolandstr. 6, 8, 10
Lagedaten Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229

Datum
24.10.2023

Ihr Zeichen
W3814-10-2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem/den v.g. Grundstück/en mit der/den angeführten Katasterbezeichnung/en eine/mehrere Baulast/en eingetragen ist/sind.

Kopie/n des/der entsprechenden Baulastenblattes/Baulastenblätter sind beige-fügt.

Hinweis: Bitte senden Sie zukünftige Anfragen an unsere neue E-Mail-Adresse baulastenauskunft@gelsenkirchen.de.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Tarifstelle 3.1.5.6.3 des Allgemeinen Gebührentarifs zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Gebührenbescheid.

Bitte geben Sie bei zukünftigen Anfragen immer die Katasterangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück/e) und die Lagebezeichnung an!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Prokop
(Dieses maschinell erstellte Schreiben wird nicht unterschrieben)

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

pro 63/1

04174-23-50

Ansprechpartner/in
Frau Prokop

Zimmer Nr.
459

Telefon
0209 169-4571

Telefax
0209 169-4804

E-Mail
baulastenauskunft@gelsenkirchen.de

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE3042260001010008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

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

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
26.10.2023

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

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 125 018 225

Stadt Gelsenkirchen – R 63, 45875 Gelsenkirchen

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

Aktenzeichen **10210-23-10**
Vorhaben **Auskunft aus Denkmalliste**
Grundstück **Gelsenkirchen, Rolandstr. 6, 8, 10**
Gemarkung **Gelsenkirchen**
Flur **3**
Flurstück **229**

Denkmalauskunft

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Leps,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 20.10.2023 gebe ich Ihnen folgende Denkmalauskunft:

Auskunft zu folgendem Objekt / Grundstück in Gelsenkirchen:
Anschrift: Gelsenkirchen, Rolandstr. 6, 8, 10
Gemarkung: Gelsenkirchen
Flur: 3
Flurstück: 229

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
Architektin AKNW

Amselweg 15

45731 Waltrop

**Planungsrechtliche Angaben für das Grundstück
Rolandstr. 6, 8, 10 in Gelsenkirchen
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229
Geschäfts-Nr. des Amtsgericht 005 K 035/23**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Planungsrecht werden folgende Angaben dargelegt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Vorsorgender Hochwasserschutz

Das Flurstück liegt gemäß der Beikarte zum Regionalen Flächennutzungsplan in **keinem Hochwasserrisikogebiet.**

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169, der am 22.07.1981 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan - Grundriss - zu entnehmen.

Referat
61 -Stadtplanung-

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
20.10.2023
005 K 035/23
W 3814-10-2023

Datum
23.10.2023

Mein Zeichen
61/1-800/23

Ansprechpartner/in
Frau Kirchhoff

Zimmer Nr.
406

Telefon
02 09/1 69-41 12

Telefax
02 09/1 69-48 03

E-mail
referat.stadtplanung
@gelsenkirchen.de

www.gelsenkirchen.de

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

2.2 Veränderungssperre

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

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

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung - Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen vom 08.06.2019

- nicht betroffen -

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

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

8. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

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

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

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

10. Entwicklungsbereich

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

11. Stadterneuerung Schalke

Das Flurstück **liegt** im Bereich des Projektgebietes "Soziale Stadt Schalke". Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen hierzu sind unter folgendem Link zu finden <https://stadterneuerung.gelsenkirchen.de/default.asp>.

12. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

Ihre Ansprechpartner für die Bauberatung sind:

Frau Löcherbach, Tel. 0209 / 169 - 4510 und
Frau Trachte, Tel. 0209 / 169 - 4591.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K. Rehhoff

Bebauungsplan Nr. 169

für den Bereich "östlich Musiktheater" zwischen Kurt-Schumacher-Straße - Florastraße - Kennedyplatz - Königstraße - Rolandstraße - Schalker Straße - Liboriusstraße

- Textliche Festsetzungen -

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Blatt "Bebauungsplan - Grundriß" wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 21 a Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Bundesbaugesetz hinzuzurechnen.
2. Bei den Baugruppen 1 bis 8 sind gemäß § 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz und § 12 Abs. 4 Baunutzungsverordnung notwendige Stellplätze nur in einem Garagengeschoß unterhalb der festgesetzten Vollgeschosse zulässig. In diesem Garagengeschoß sind nur Stellplätze oder Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
3. Zusätzliche Stellplätze, z. B. für Besucher sind für die Baugruppen 1 bis 8 nur in den zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung).
4. Gemäß § 21 a Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind Garagengeschosse bei den Baugruppen 9 bis 11 auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
*) Ergänzung siehe Seite 2

Handwritten signature/initials

Die "Textlichen Festsetzungen" sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 169.

Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 169 befindet sich auf dem "Bebauungsplan - Grundriß".

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat den vorstehenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 - "Textliche Festsetzungen" - gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.

1979, unter Punkt 23 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 6. Sitzung am 21.03.1980 aufgestellt und gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gelsenkirchen, 21.03.1980





 Oberbürgermeister 57 Stadtverordneter
 Kuhlmann Volmer



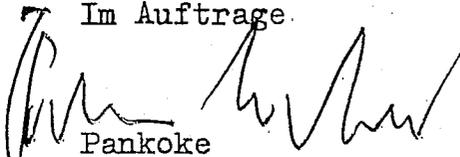
 Schriftführer
 Klink

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 - "Textliche Festsetzungen" - hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, in der Zeit

vom 05.09.1980 bis einschließlich 06.10.1980

öffentlich ausgelegen.

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



 Pankoke



Der vorstehende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 - "Textliche Festsetzungen" - wird um folgenden Hinweis ergänzt:

"Bei der Planung von Hochbauten innerhalb des Schutzbereiches für den verfüllten Schacht Consolidation 5 ist mit dem Eigentümer des Schachtes Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich bzw. bergbaulich geforderten Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden."

hw

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat den ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 - "Textliche Festsetzungen" - unter Punkt 4 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 18. Sitzung am 27.02.1981 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, aufgestellt und gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Gelsenkirchen, 27.02.1981
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Oberbürgermeister Rossa
Stadtverordneter Voller



Voller

Klink
Schriftführer
Klink

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 169 und seine öffentliche Auslegung sind gemäß § 12 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, im Amtsblatt der Stadt Gelsenkirchen, Nr. 29 vom 22.07.1981 bekanntgemacht worden.

Gelsenkirchen, 23.07.1981

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Pankoke



Pankoke



Stadt
Gelsenkirchen

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

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

Referat

61 Stadtplanung
- Wohnungswesen /
Stadtregionale
Kooperation -
Verwaltungsgebäude
Rathausplatz 1

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

20.10.2023
W3814-10-2023

Objekt: Rolandstr. 6, 8, 10 in Gelsenkirchen
Eigentümer: [REDACTED]
Ihr Zeichen: [REDACTED] W3814-10-2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 20.10.2023 teile ich Ihnen mit, dass für die oben angegebenen Objekte keine Belegungsbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) bestehen und dass die Objekte als freifinanziert gelten.

Es sind keine 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 24.11.2023 unter Angabe der Vertragsnummer **8803667197** auf eines der unten angegebenen Konten der Stadtkasse zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Graue
Ogrzall

Ogrzall

Datum

30.10.2023

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

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 Gebührensichthige Auskunft über baubehördliche Beschränkungen
und Beanstandungen - Zwangsversteigerung Sedat Cakar
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts: 005 K 035 / 23
Grundstück Gelsenkirchen, Rolandstr. 6, 8, 10
Lagedaten Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229

Datum
30.10.2023

Ihr Zeichen

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

cz 63/2

04139-23-34

Ansprechpartner/in
Frau Czernik

Zimmer Nr.
489

Telefon
0209 169-4897

Telefax
0209 169-4804

E-Mail
claudia.czernik@gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Frau Leps,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 20.10.2023 zu o.g. Zwangsversteige-
rungsverfahren 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 Hausakten-
registratur einsehbar.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Czernik

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

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125.018 225

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Dipl. ing. Gabriele Leps
Amselweg 15
45731 Waltrop

Referat
60-Umwelt

Verwaltungsgebäude
Rathausplatz 1

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
05.03.2024 / W3814-10-2023

**Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster
für das Objekt:
Rolandstr. 6, 8, 10 in Gelsenkirchen
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück(e) 229**

Datum
07.03.2024

Mein Zeichen
60/5 Kö

Ansprechpartner/in
Herr Köchling

Zimmer Nr.
2.21

Telefon
0209-169-5369

Telefax
0209-169-4538

E-Mail
michael.koechling@
gelsenkirchen.de

Ihre Anfrage per E-Mail vom 05.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Grundstücke sind im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Köchling

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

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

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Referat
Verkehr

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstraße 12

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

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

Datum
21.11.2023

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, Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10 – Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229 – von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Schalker Straße“ erschlossen wird.

Außerdem wird das Grundstück von der endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Fußwege westlich der Häuser Kurt-Schumacher-Straße 1 bis 13 einschließlich der Verbindungswege zur Kurt-Schumacher-Straße und Schalker Straße (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstücke 266, 268, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 276“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge fallen für das o. a. Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, zu den Erschließungsanlagen „Schalker Straße“ und „Fußwege westlich der Häuser Kurt-Schumacher-Straße 1 bis 13 einschließlich der Verbindungswege zur Kurt-Schumacher-Straße und Schalker Straße (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstücke 266, 268, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 276“ nicht mehr an.

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

Im Auftrag


Galla



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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

45731 Waltrop

Gutachten-Nr.: W3814-10-2023
W3815-10-2023
in Sachen: [REDACTED]

Objektart: ETW
Aufteilungsplan Nr.: 4 und 5
Gemarkung: Gelsenkirchen
Flur: 003
Flurstück(e): 229

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft

beträgt zum 31.12.22 61.744,-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 1272,65 EUR für Wohnung 4
1259,33 € für Whg 5

In welcher Höhe besteht das Hausgeld?

317,00 EUR / Monat für Whg 4
356,00 € / Monat Whg 5

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 _____ m²

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

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]

Tollkühn & Bittner Immobilienverwaltung GmbH
D 45891 Gelsenkirchen Cranger Str. 228

Herrn
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objekt-Nr.: 46-0005
Ansprechp.: [REDACTED]
Durchwahl : [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]
Gelsenkirchen, den 09.03.2023

Hausgeldabrechnung 2022

Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
Einheit II. OG Rolandstr. 10

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

in der Anlage erhalten Sie die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

Die Details entnehmen Sie bitte den Folgeblättern.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Jahresabrechnung für Ihre Einheit

Bewirtschaftungskosten lt. Einzelabrechnung		3.147,67
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage		761,66
<hr/>		
Abrechnungssumme		3.909,33
abzüglich Sollstellung gemäß Einzelwirtschaftsplan		4.284,00
<hr/>		
Abrechnungsspitze	Anpassung beschlossener Vorschuss	374,67
<small>(Differenzbetrag zwischen Einzelabrechnung und Wirtschaftsplan)</small>		
sonstige Abrechnungspositionen		25,00

Nachrichtliche Darstellung des Abrechnungssaldos

abzgl. geleistete Zahlungen gesamt		3.427,00
<hr/>		
Abrechnungssaldo	Nachschuss	507,33

Objekt-Nr. 46-0005
 Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
 Einheit II. OG Rolandstr. 10

1. Hausgeld

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Umlagefähige Kosten gem. BetrKV					
Hausreinigung alle Häuser	Einheiten Objekt	30,000	1,000	7.700,00	256,67
Winterdienst	Einheiten Objekt	30,000	1,000	2.068,22	68,94
Gartenpflege	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	11.020,93	346,06
Beteil. Spielplatzpflege	m² Wohnfläche	2.263,560	72,590	1.511,35	48,47
Strom allgemein	Einheiten Objekt	30,000	1,000	410,79	13,69
Strom Außenbeleuchtung	Einheiten Objekt	30,000	1,000	326,39	10,88
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	6.452,12	202,60
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	135,66	4,26
Müllgebühren	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	4.305,50	135,19
Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	719,56	22,59
Entwässerung vers. Fläche	Einheiten Objekt	30,000	1,000	2.699,40	89,98
Ungezieferbekämpfung	Einheiten Objekt	30,000	1,000	471,84	15,73
Heizkosten/WW/KW/ENTW	ABR ALPHA-MESS	38.606,780	1.575,090	38.606,78	1.575,09
Umlagefähige Kosten gem. BetrKV				76.428,54	2.790,15
Nicht umlagefähige Kosten					
sonstige Betriebskosten	Einheiten Objekt	30,000	1,000	682,84	22,76
laufende Instandhaltungen	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	1.565,50	49,16
Verwaltergebühren	Einheiten Objekt	30,000	1,000	8.568,00	285,60
Nicht umlagefähige Kosten				10.816,34	357,52
Summe Ausgaben				87.244,88	3.147,67

Sollstellungen

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

01.01.22	Vorschuss Kostentragung 01/22		343,00
01.02.22	Vorschuss Kostentragung 02/22		343,00
01.03.22	Vorschuss Kostentragung 03/22		343,00
01.04.22	Vorschuss Kostentragung 04/22		343,00
01.05.22	Vorschuss Kostentragung 05/22		343,00
01.06.22	Vorschuss Kostentragung 06/22		343,00
30.06.22	Vorschuss Kostentragung 01/22 Nachb		14,00
30.06.22	Vorschuss Kostentragung 02/22 Nachb		14,00
30.06.22	Vorschuss Kostentragung 03/22 Nachb		14,00
30.06.22	Vorschuss Kostentragung 04/22 Nachb		14,00
30.06.22	Vorschuss Kostentragung 05/22 Nachb		14,00
30.06.22	Vorschuss Kostentragung 06/22 Nachb		14,00
01.07.22	Vorschuss Kostentragung 07/22		357,00
01.08.22	Vorschuss Kostentragung 08/22		357,00
01.09.22	Vorschuss Kostentragung 09/22		357,00
01.10.22	Vorschuss Kostentragung 10/22		357,00
01.11.22	Vorschuss Kostentragung 11/22		357,00
01.12.22	Vorschuss Kostentragung 12/22		357,00
31.12.22	Umbuchung Vorschuss - ER 2022		-725,90
31.12.22	Umbuchung Vorschuss - ER 2022		-35,76
Summe Sollstellungen			3.522,34

Ergebnis	Hausgeld	Guthaben	374,67
-----------------	-----------------	-----------------	---------------

2. Zahlungen IR Objekt

Beiträge	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
----------	--------------------	---------------	------------	--------	------------

Objekt-Nr. 46-0005
 Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
 Einheit II. OG Rolandstr. 10

Nicht umlagefähige Beiträge

Zuführung Gebäuderücklage	m ² Wohnfläche	2.263,560	72,590	22.635,60		725,90
Nicht umlagefähige Beiträge				22.635,60		725,90
Summe				22.635,60		725,90

Sollstellungen

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

31.12.22	Umbuchung Vorschuss - ER 2022					725,90
Summe Sollstellungen						725,90

Ergebnis Zahlungen IR Objekt ausgeglichen

3. Zahlungen IR Garagen

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
Rücklagenzuführung Garagen	Anzahl Garagen	19,000		387,60	
Nicht umlagefähige Kosten				387,60	
Summe Ausgaben				387,60	

Ergebnis Zahlungen IR Garagen ausgeglichen

4. Zahlungen IR Haus 2

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
Zuführung Hausfl. 2	Anzahl WE Hs. 2	6,000		214,56	
Nicht umlagefähige Kosten				214,56	
Summe Ausgaben				214,56	

Ergebnis Zahlungen IR Haus 2 ausgeglichen

5. Zahlungen IR Haus 4

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
Zuführung Hausfl. 4	Anzahl WE Hs. 4	6,000		214,56	
Nicht umlagefähige Kosten				214,56	
Summe Ausgaben				214,56	

Ergebnis Zahlungen IR Haus 4 ausgeglichen

6. Zahlungen IR Haus 6

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
Zuführung Hausfl. 6	Anzahl WE Hs. 6	6,000		214,56	

Objekt-Nr. 46-0005
 Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
 Einheit II. OG Rolandstr. 10

Nicht umlagefähige Kosten	214,56		
Summe Ausgaben	214,56		

Ergebnis Zahlungen IR Haus 6 ausgeglichen

7. Zahlungen IR Haus 8

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
Zuführung Hausfl. 8	Anzahl WE Hs. 8	6,000		214,56	
Nicht umlagefähige Kosten				214,56	
Summe Ausgaben				214,56	

Ergebnis Zahlungen IR Haus 8 ausgeglichen

8. Zahlungen IR Haus 10

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
Zuführung Hausfl. 10	Anzahl WE Hs. 10	6,000	1,000	214,56	35,76
Nicht umlagefähige Kosten				214,56	35,76
Summe Ausgaben				214,56	35,76

Sollstellungen

Folgende Sollstellungen sind berücksichtigt:

31.12.22	Umbuchung Vorschuss - ER 2022		35,76
Summe Sollstellungen			35,76

Ergebnis Zahlungen IR Haus 10 ausgeglichen

9. Mahngebühr

Sollstellungen

18.11.22	Mahngebühr [REDACTED]		10,00
21.12.22	Mahngebühr [REDACTED]		15,00
Summe unserer Forderungen			25,00

Ergebnis Mahngebühr Nachzahlung 25,00

ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER ABRECHNUNGSARTEN

Hausgeld	Guthaben	374,67
Mahngebühr	Nachzahlung	25,00

Gesamtergebnis der Abrechnung Anpassung beschlossener Vorschuss 349,67

Objekt-Nr. 46-0005
 Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
 Einheit II. OG Rolandstr. 10

Das Abrechnungsergebnis wird voraussichtlich zum 31.07.2023 fällig.
 Guthaben überweisen wir auf die uns bekannten Konten.

Nachzahlungen überweisen Sie bitte zum vorgenannten Termin
 auf das Konto der WEG:

Kontoinhaber: ROLANDSTR. 2-10
 IBAN: [REDACTED]
 BIC: [REDACTED]

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
 [REDACTED]

Erläuterung der Verteilerschlüssel (Bestandteil der Kostenabrechnung):

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
085	ABR ALPHA-MESS	38.606,780	1.575,090
100	m² Wohnfläche	2.263,560	72,590
200	Einheiten Objekt	30,000	1,000
212	Anzahl WE Hs. 2	6,000	
213	Anzahl WE Hs. 4	6,000	
214	Anzahl WE Hs. 6	6,000	
215	Anzahl WE Hs. 8	6,000	
216	Anzahl WE Hs. 10	6,000	1,000
265	Anzahl Garagen	19,000	
300	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	314,000

Weitere Kontobewegungen Jahres-Salden ! (- INFORMATIV -)

Vorschuss Kostentragung

	Sollstellungen	Zahlungen		
Summen:	3.522,34	2.665,34	=	857,00 S

Abrechnungsergebnis Vorjahr

	Sollstellungen	Zahlungen		
Summen:	-1.302,85	-1.302,85	=	0,00

Zahlungen IR Objekt

	Sollstellungen	Zahlungen		
Summen:	725,90	725,90	=	0,00

Objekt-Nr. 46-0005
Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
Einheit II. OG Rolandstr. 10

Weitere Kontobewegungen Jahres-Salden ! (- INFORMATIV -)

Zahlungen IR Haus 2

	Sollstellungen	Zahlungen		
Summen:	0,00	0,00	=	0,00

Zahlungen IR Haus 4

	Sollstellungen	Zahlungen		
Summen:	0,00	0,00	=	0,00

Zahlungen IR Haus 6

	Sollstellungen	Zahlungen		
Summen:	0,00	0,00	=	0,00

Objekt-Nr. 46-0005 / PK 100501
 Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
 Einheit II. OG Rolandstr. 10

9. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Eigentümer

Wng	Abrechnung		3	Soll lt.		5	6	Zahlung		8	9	Hausgeldrückstände		
	Bew.Kosten	Rücklage/-stellung		WP	WP			Abg.-spitze	sonstige Abr.Pos.			ist	Saldo Zahlung / WP	Abg.-saldo
0001	3.938,72	953,86	4.892,58	5.244,00	351,42	0,00	0,00	5.248,21	4,21	4,21	355,63	-4,21	-4,21	
0002	2.514,34	674,76	3.189,10	3.264,00	74,90	0,00	0,00	3.264,00			74,90			
0003	2.632,25	828,46	3.460,71	3.756,00	295,29	0,00	0,00	3.756,00			295,29			
0004	2.716,05	812,86	3.528,91	3.288,00	-240,91	25,00	25,00	2.514,00	-799,00	-799,00	-1.039,91	774,00	774,00	
0005	3.147,67	761,66	3.909,33	4.284,00	374,67	25,00	25,00	3.427,00	-882,00	-882,00	-507,33	857,00	857,00	
0006	2.713,12	745,46	3.458,58	3.696,00	237,42	0,00	0,00	3.696,00			237,42			
0007	2.319,41	808,96	3.128,37	3.288,00	159,63	0,00	0,00	3.288,00			159,63			
0008	2.624,10	808,96	3.433,06	3.648,00	214,94	0,00	0,00	3.648,00			214,94			
0009	2.824,81	812,56	3.637,37	3.804,00	166,63	0,00	0,00	3.804,00			166,63			
0010	2.601,48	812,56	3.414,04	3.552,00	137,96	0,00	0,00	3.552,00			137,96			
0011	3.766,40	745,46	4.511,86	5.052,00	540,14	0,00	0,00	5.052,00			540,14			
0012	2.318,24	745,46	3.063,70	3.240,00	176,30	0,00	0,00	3.240,00			176,30			
0013	2.370,93	808,96	3.179,89	3.372,00	192,11	111,86	111,86	3.372,00	-111,86	-111,86	80,25			
0014	4.046,26	808,96	4.855,22	5.220,00	364,78	0,00	0,00	5.220,00			364,78			
0015	3.276,57	812,56	4.089,13	4.272,00	182,87	0,00	0,00	4.272,00			182,87			
0016	2.819,82	812,56	3.632,38	3.708,00	75,62	0,00	0,00	3.708,00			75,62			
0017	2.888,88	721,66	3.610,54	4.080,00	469,46	0,00	0,00	4.080,00			469,46			
0018	2.594,01	721,66	3.315,67	3.600,00	284,33	0,00	0,00	3.600,00			284,33			
0019	2.458,18	808,96	3.267,14	3.096,00	-171,14	0,00	0,00	3.096,00			-171,14			
0020	3.336,28	808,96	4.145,24	4.560,00	414,76	0,00	0,00	4.560,00			414,76			
0021	2.676,97	812,56	3.489,53	3.768,00	278,47	0,00	0,00	3.672,00	-96,00	-96,00	182,47	96,00	96,00	
0022	3.194,43	812,56	4.006,99	4.296,00	289,01	0,00	0,00	4.296,00			289,01			
0023	2.692,36	745,46	3.437,82	3.696,00	258,18	0,00	0,00	3.696,00			258,18			
0024	2.812,81	745,46	3.558,27	3.720,00	161,73	0,00	0,00	3.720,00			161,73			
0025	2.651,90	674,76	3.326,66	3.396,00	69,34	0,00	0,00	3.396,00			69,34			
0026	3.045,47	953,86	3.999,33	4.356,00	356,67	0,00	0,00	4.356,00			356,67			
0027	2.831,24	812,86	3.644,10	3.876,00	231,90	0,00	0,00	3.876,00			231,90			
0028	2.976,03	828,46	3.804,49	3.864,00	59,51	0,00	0,00	3.864,00			59,51			
0029	4.201,57	745,46	4.947,03	5.028,00	80,97	0,00	0,00	5.028,00			80,97			
0030	2.642,23	761,66	3.403,89	3.672,00	268,11	0,00	0,00	3.672,00			268,11			

Objekt-Nr. 46-0005 / PK 100501
 Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
 Einheit II. OG Rolandstr. 10

9. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Eigentümer

Wg	Bew.Kosten	Abrechnung Rücklage/-stellung	gesamt	Soll lt. WP	Abrg.-spitze	sonstige Abr.Pos.	Zahlung Ist	Saldo Zahlung / WP	Abrg.-saldo	gesamt Rücklage/-stellung	Hausgeldrückstände
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Einzelabrechnung	87.632,53	23.708,40	111.340,93	117.696,00	6.355,07	161,86	115.973,21	-1.884,65	4.470,42	1.722,79	1.722,79
Einzelabrechnung Kontrollsumme			111.340,93								
Gesamtabrechnung			111.340,88								
Rundungsdifferenz			0,05								

0,00 Zahlungen auf sonstige abgerechnete Abrechnungspositionen
 115.973,21 tatsächlich geleistete Zahlungen

* in der Spalte "Zahlung Ist" werden Beträge des Voreigentümers mit eingerechnet.

Legende:
 Abrechnung gesamt (3) = Bewirtschaftungskosten (1) + Rücklage/-stellung (2)
 Abrechnungsspitze (5) = Soll lt. Wirtschaftsplan (4) - Abrechnung gesamt (3)
 Saldo Zahlung / WP (8) = Zahlung Ist (7) - Soll lt. Wirtschaftsplan (4) - sonstige Abrechnungspositionen (6)
 Abrechnungsaldo (9) = Zahlung Ist (7) - Abrechnung gesamt (3) - sonstige Abrechnungspositionen (6)
 Hausgeldrückstände gesamt (10) = Hausgeldrückstände Rücklage/-stellung (11) + Bewirtschaftungskosten (12)
 - berechnet sich aus den gebuchten Sollstellungen / Zahlungen der Eigentümerkonten

92.264,81 Zahlung auf Bewirtschaftungskosten
 23.708,40 Beiträge zur Rücklage/-stellung insgesamt

Telefon

Fax

Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2022 (01.01.22-31.12.22)

Datum : 09.03.23 Ansprechpartner: [REDACTED]

Objekt: 46-0005
Objektlage: Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
II. OG

Seite: 1

Entwicklung Gesamtrücklage 2022	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil Einheit
Istrückstellung zum 01.01.2022	45.005,68	45.005,68	
Gesamtrücklage zum 01.01.2022	45.005,68	45.005,68	
+ Rückstellungszuführung			
IST-Zahlung Zuführung IR 2022	22.635,60	22.635,60	725,90
IST-Zahlung Zuführung IR 2022	387,60	387,60	12,43
	68.028,88	68.028,88	
./. Rückstellungenentnahme			
Entnahme Rücklage 2022	-6.284,28	-6.284,28	-201,53
	-6.284,28	-6.284,28	
Gesamtrücklage zum 31.12.2022	61.744,60	61.744,60	

Entwicklung Rücklage Hausfl. Hs. 2 2022	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil Einheit
Istrückstellung zum 01.01.2022	3.698,96	3.698,96	
Rücklage Hausfl. Hs. 2 zum 01.01.2022	3.698,96	3.698,96	
+ Rückstellungszuführung			
IST-Zahlung Zuführung IR 2022	214,56	214,56	
	3.913,52	3.913,52	
Rücklage Hausfl. Hs. 2 zum 31.12.2022	3.913,52	3.913,52	

Entwicklung Rücklage Hausfl. Hs. 4 2022	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil Einheit
Istrückstellung zum 01.01.2022	5.547,91	5.547,91	
Rücklage Hausfl. Hs. 4 zum 01.01.2022	5.547,91	5.547,91	
+ Rückstellungszuführung			
IST-Zahlung Zuführung IR 2022	214,56	214,56	
	5.762,47	5.762,47	
Rücklage Hausfl. Hs. 4 zum 31.12.2022	5.762,47	5.762,47	

Entwicklung Rücklage Hausfl. Hs. 6 2022	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil Einheit
--	-------------------	------------------	----------------

Telefon

Fax

Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2022 (01.01.22-31.12.22)

Datum : 09.03.23 Ansprechpartner: [REDACTED]

Objekt: 46-0005

Objektlage: Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
II. OG

Seite: 2

Entwicklung Rücklage Hausfl. Hs. 6 2022	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil	Einheit
Istrückstellung zum 01.01.2022	4.463,14	4.463,14		
Rücklage Hausfl. Hs. 6 zum 01.01.2022	4.463,14	4.463,14		
+ Rückstellungszuführung				
IST-Zahlung Zuführung IR 2022	214,56	214,56		
	4.677,70	4.677,70		
Rücklage Hausfl. Hs. 6 zum 31.12.2022	4.677,70	4.677,70		

Entwicklung Rücklage Hausfl. Hs. 8 2022	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil	Einheit
Istrückstellung zum 01.01.2022	4.907,88	4.907,88		
Rücklage Hausfl. Hs. 8 zum 01.01.2022	4.907,88	4.907,88		
+ Rückstellungszuführung				
IST-Zahlung Zuführung IR 2022	214,56	214,56		
	5.122,44	5.122,44		
Rücklage Hausfl. Hs. 8 zum 31.12.2022	5.122,44	5.122,44		

Entwicklung Rücklage Hausfl. Hs. 10 2022	Soll-Rückstellung	Ist-Rückstellung	Anteil	Einheit
Istrückstellung zum 01.01.2022	4.907,88	4.907,88		
Rücklage Hausfl. Hs. 10 zum 01.01.2022	4.907,88	4.907,88		
+ Rückstellungszuführung				
IST-Zahlung Zuführung IR 2022	214,56	214,56	35,76	
	5.122,44	5.122,44		
Rücklage Hausfl. Hs. 10 zum 31.12.2022	5.122,44	5.122,44		

Telefon

Fax

Herrn

Objekt Nr. : 46-0005 / PK 100501

Ansprechp.:

Durchwahl :

E-Mail:

Gelsenkirchen, den 20.06.2023

Wirtschaftsplan 2023

Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen
Einheit II. OG Rolandstr. 10

Gültig ab 01.01.23

1.Vorschuss Kostentragung

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<u>Umlagefähige Kosten gem. BetrKV</u>					
Hausreinigung alle Häuser	Einheiten Objekt	30,000	1,000	8.600,00	286,67
Winterdienst	Einheiten Objekt	30,000	1,000	2.500,00	83,33
Gartenpflege	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	10.000,00	314,00
Beteil. Spielplatzpflege	m² Wohnfläche	2.263,560	72,590	1.600,00	51,31
Strom allgemein	Einheiten Objekt	30,000	1,000	600,00	20,00
Strom Außenbeleuchtung	Einheiten Objekt	30,000	1,000	600,00	20,00
Wohngebäudeversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	7.395,59	232,22
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	135,66	4,26
Müllgebühren	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	4.900,70	153,88
Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	787,51	24,73
Entwässerung vers. Fläche	Einheiten Objekt	30,000	1,000	2.883,45	96,12
Ungezieferbekämpfung	Einheiten Objekt	30,000	1,000	500,00	16,67
sonstige Wartung	Einheiten Objekt	30,000	1,000	200,00	6,67
Heizkosten/WW/KW/ENTW	ABR ALPHA-MESS	38.606,780	1.575,090	45.000,00	1.835,92
Umlagefähige Kosten gem. BetrKV				85.702,91	3.145,78
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
sonstige Betriebskosten	Einheiten Objekt	30,000	1,000	800,00	26,67
laufende Instandhaltungen	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	1.500,00	47,10
Gerichts- & Anwaltskosten	Miteigentumsanteile	10.000,000	314,000	300,00	9,42
Verwaltergebühren	Einheiten Objekt	30,000	1,000	8.568,00	285,60
Zuführung Gebäuderücklage	m² Wohnfläche	2.263,560	72,590	22.635,60	725,90
Zuführung Hausfl. 2	Anzahl WE Hs. 2	6,000	0,000	214,56	
Zuführung Hausfl. 4	Anzahl WE Hs. 4	6,000	0,000	214,56	
Zuführung Hausfl. 6	Anzahl WE Hs. 6	6,000	0,000	214,56	
Zuführung Hausfl. 8	Anzahl WE Hs. 8	6,000	0,000	214,56	
Zuführung Hausfl. 10	Anzahl WE Hs. 10	6,000	1,000	214,56	35,76
Rücklagenzuführung Garagen	Anzahl Garagen	19,000	0,000	387,60	
Nicht umlagefähige Kosten				35.264,00	1.130,45
Summe Ausgaben				120.966,91	4.276,23

Objekt-Nr 46-0005 / PK 100501 [REDACTED]
 Objekt Rolandstr. 2-10, DE-45881 Gelsenkirchen

Einheit II. OG

Wirtschaftsplan-Ansatz	Vorschuss Kostentragung	Gesamtbetrag	4.276,23
Ihr neuer Vorschuss		Monatlich	356,00

Nachberechnung für den Zeitraum 01.01.23 - 31.07.23

Monat	WP alt	WP neu	Nachberechnung
Januar	357,00	356,00	-1,00
Februar	357,00	356,00	-1,00
März	357,00	356,00	-1,00
April	357,00	356,00	-1,00
Mai	357,00	356,00	-1,00
Juni	357,00	356,00	-1,00
Juli	357,00	356,00	-1,00
Gesamtsumme 01.01.23 - 31.07.23	2.499,00	2.492,00	-7,00

Der Guthabenbetrag in Höhe von -7,00 EUR wird zum 31.07.23 fällig gestellt.

Erläuterung der Verteilerschlüssel -VS- (Bestandteil des Wirtschaftsplanes)

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
085	ABR ALPHA-MESS	38.606,780	1.575,090
100	m ² Wohnfläche	2.263,560	72,590
200	Einheiten Objekt	30,000	1,000
212	Anzahl WE Hs. 2	6,000	0,000
213	Anzahl WE Hs. 4	6,000	0,000
214	Anzahl WE Hs. 6	6,000	0,000
215	Anzahl WE Hs. 8	6,000	0,000
216	Anzahl WE Hs. 10	6,000	1,000
265	Anzahl Garagen	19,000	0,000
300	Miteigentumsanteile Objekt	10.000,000	314,000