

Aufsichtsstellen

gehört zur Abgeschlossenheitsbestätigung vom 16.1.89

Handwritten signature

UMBAU EINES MEHRFAMILIEN
WOHN.- + GESCHAFTSHAUSES
BISMARCKSTR. 54 GELSENK.

BAUHERR : ~~REDACTED~~

ZEICHNUNG: I. OBERGESCHOSS

MASZ STAB : 1:100 GELSENKIRCHEN, DEN 15. 6. 78

ZEICHNERKRL: ~~REDACTED~~ VORHANDEN ABBRUCH NEU

I. OBERGESCHOSS

SCHAFFTSHAUS #

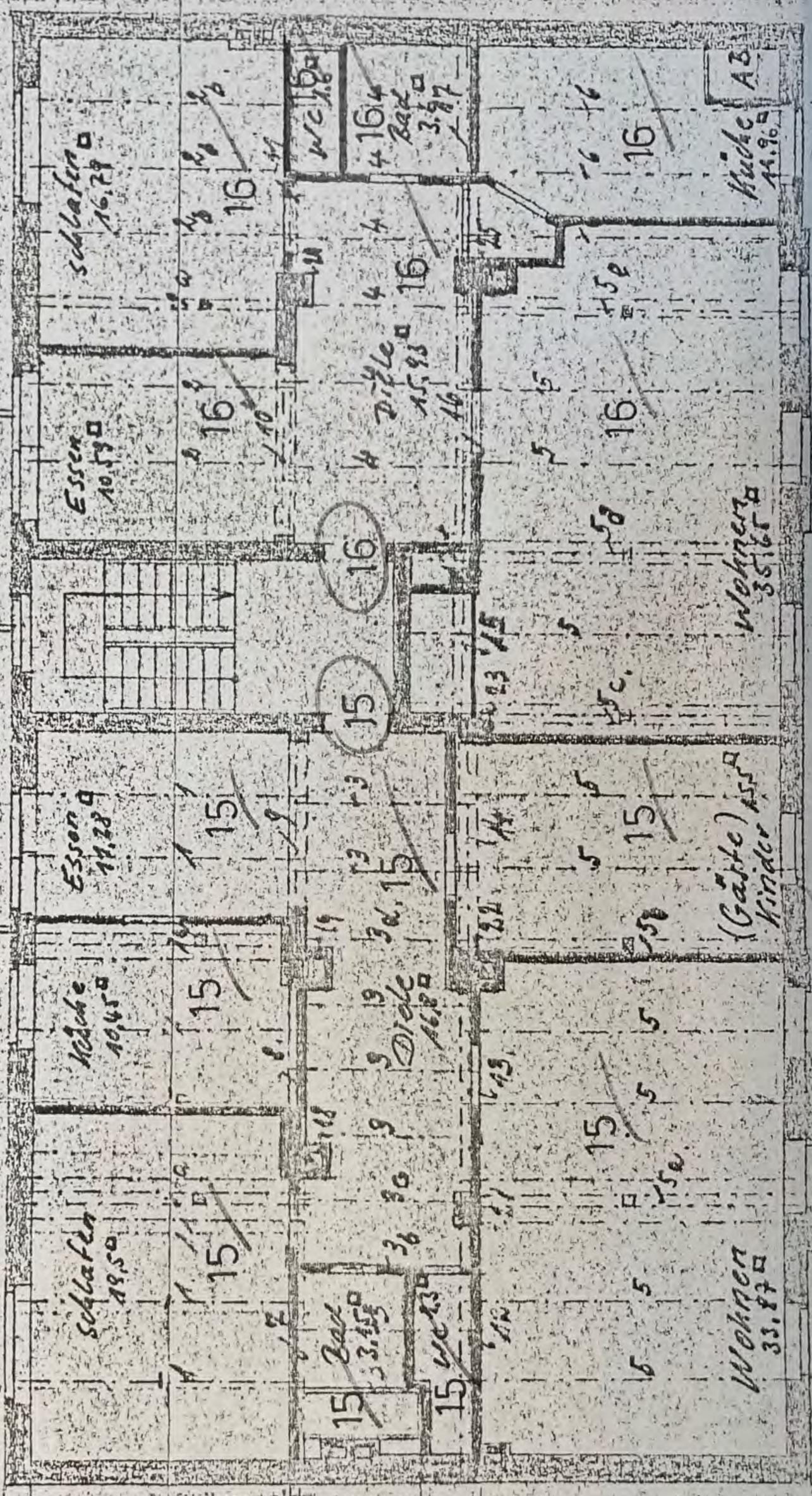
I Ausfertigung

Anlage Nr. 2

Gehört zur städtischen Berechnung vom 6.12.52

BISMARCKSTR 54
IN GELSENKIRCHEN

Zum Bauzeichn. 1/390/47 gehörend
Gelsenkirchen, 24.9.1952
St.A. 51/3 G.17 Bauaufsichtsamt



Abteilungsplan
 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.9.52
 Ing. Grad. Architekt PDB
 Lange Str. 54, Tel. 02300/73240
 4620 Castrop-Rauxel
 P. P. P.

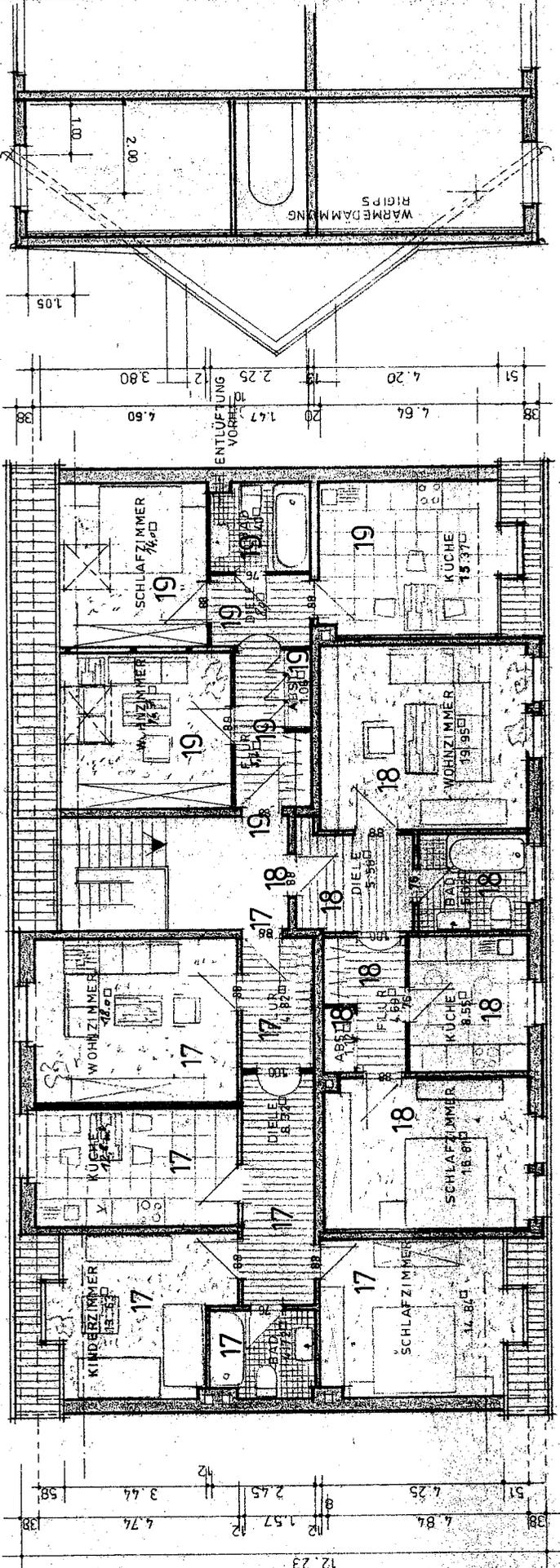
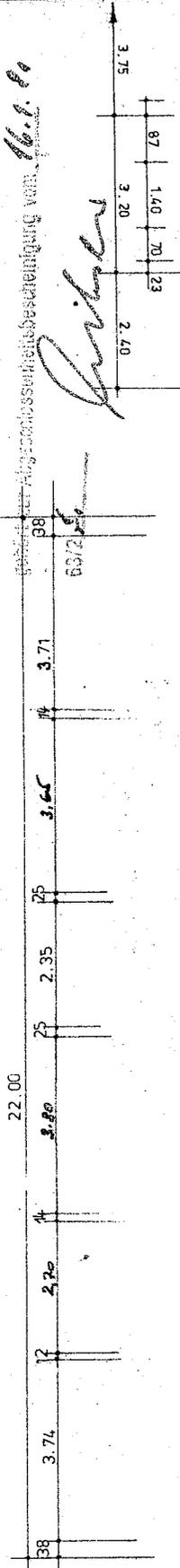
T/OBERGESCHOSS vorhanden!

Aufbauzeichnungen

Genehmigung der Abg.-Kommission der Bauverwaltung vom 16.1.00

W. L. H.

65/25

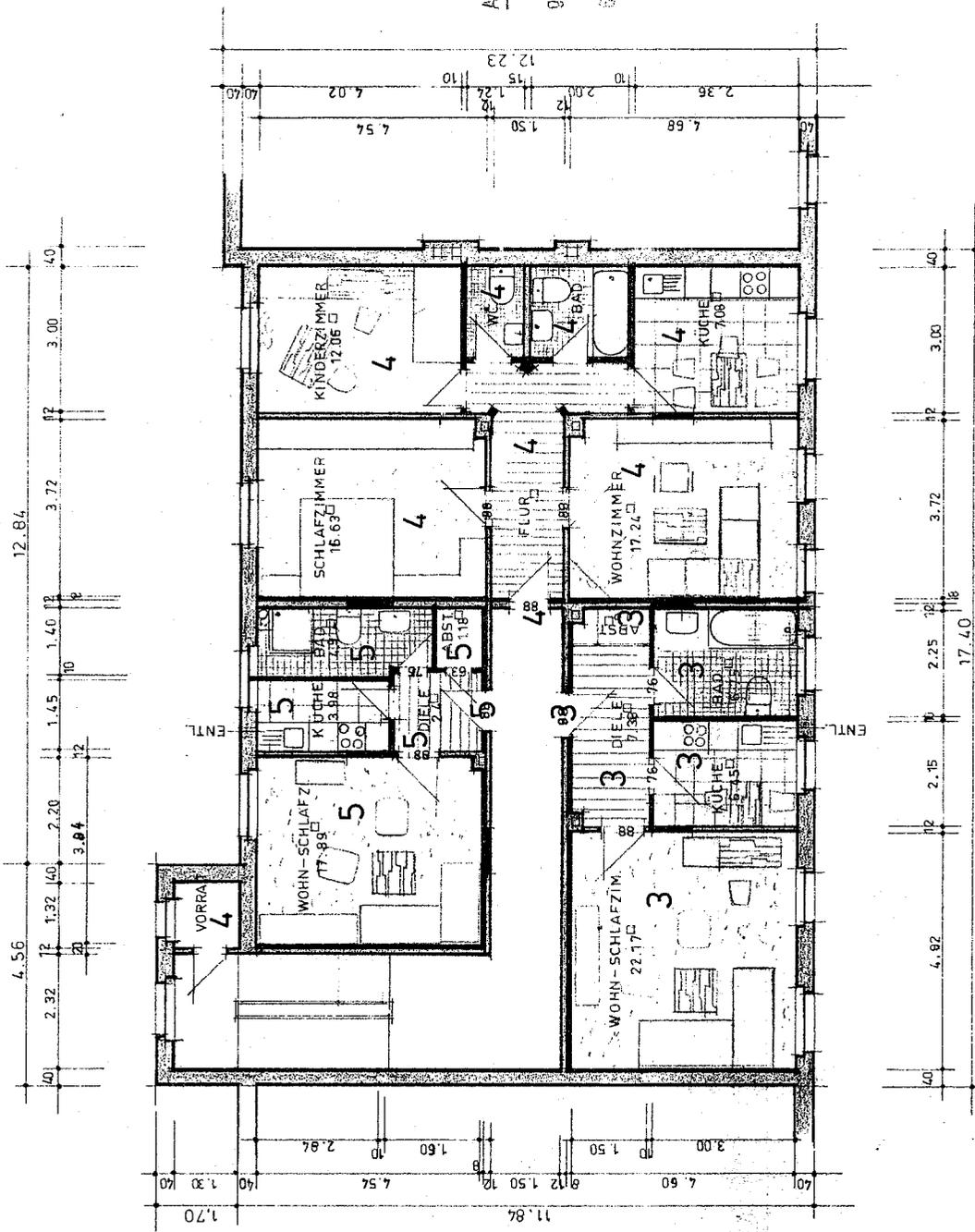


BAUVORHABEN: UMBAU EINES MEHRFAMILIEN
WOHN- + GESCHÄFTSHAUSES
BISMARCKSTR. 54 GELSENK.

BAUHERR : ~~REDACTED~~
ZEICHNUNG: DACHGESCHOSS
MASZ STAB : 1:100 GELSENKIRCHEN, DEN 20.6.78
ZEICHNERKRL. : VORHANDEN AB.B.RUCH NEU

DACHGESCHOSS

BAUHERR ~~REDACTED~~ ARCHITEKT ~~REDACTED~~



Aufteilungsplan

gehört zur Abgeschlossenheitsbestätigung vom 16.1.89

Handwritten signature

BAUVORHABEN: UMBAU EINES MEHRFAMILIEN-
WOHN- + GESCHÄFTSHAUSES
BISMARCKSTR. 56 - GELSENK.

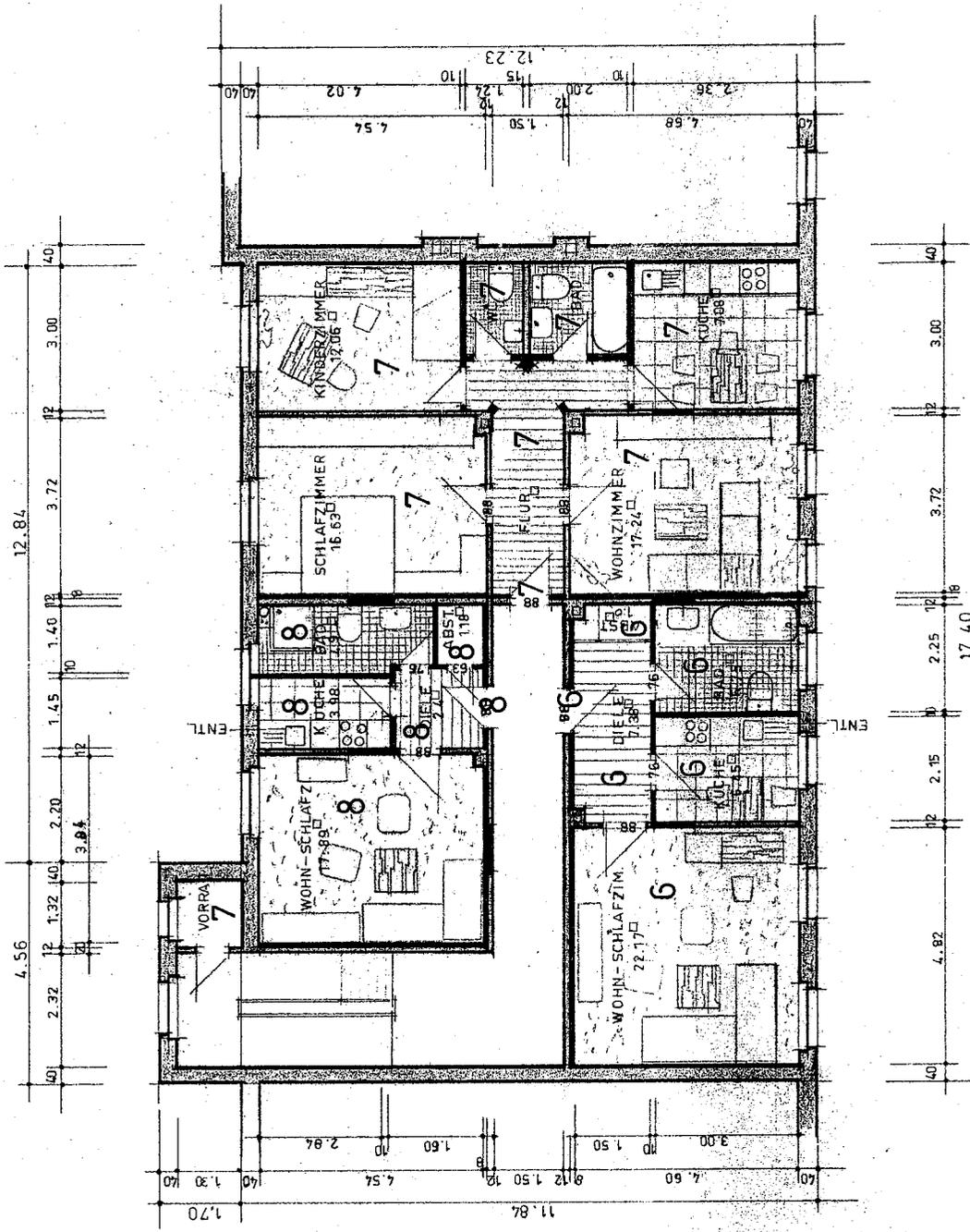
BAUHERR :

ZEICHNUNG: I. + II. OBERGESCHOSS

MAßSTAB : 1:100 GELSENKIRCHEN, DEN 22.6.78

ZEICHENERKL: VORHANDEN ABBRUCH NEU

I. + II. OBERGESCHOSS



16.1.10
Platz

BAUVORHABEN: UMBAU EINES MEHRFAMILIEN-
 WOHN.- + GESCHÄFTSHAUSES
 BISMARCKSTR. 56/ - GELSENK.

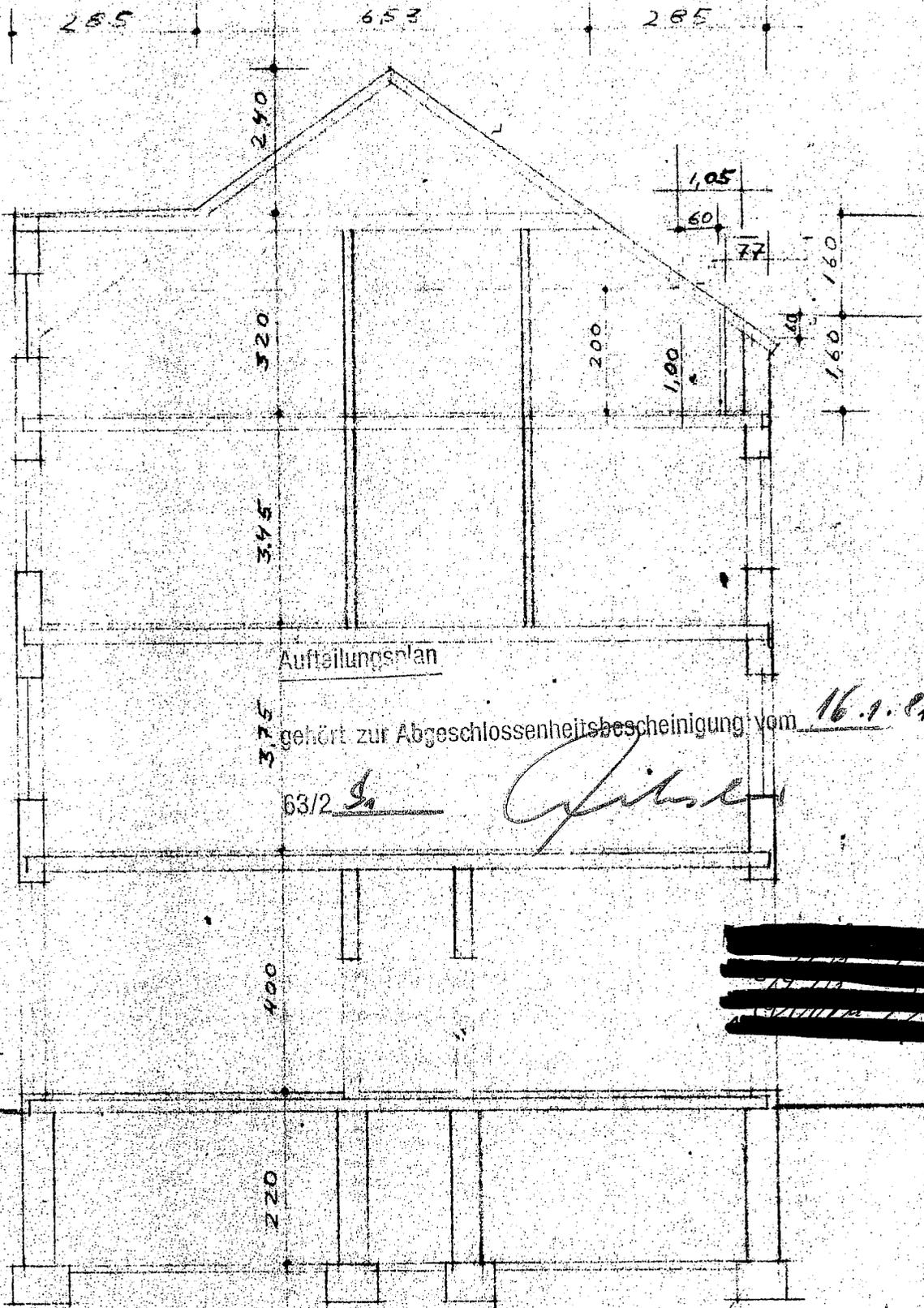
BAUHERR : [REDACTED]

ZEICHNUNG : **II. OBERGESCHOSS**

MAßSTAB : 1 : 100 GELSENKIRCHEN, DEN 22.6.78

ZEICHNERKRL.: [REDACTED] VORHANDEN [REDACTED] ABRBRUCH [REDACTED] NEU [REDACTED]

II. OBERGESCHOSS



Aufteilungsplan

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.1.91

63/2 *[Signature]*

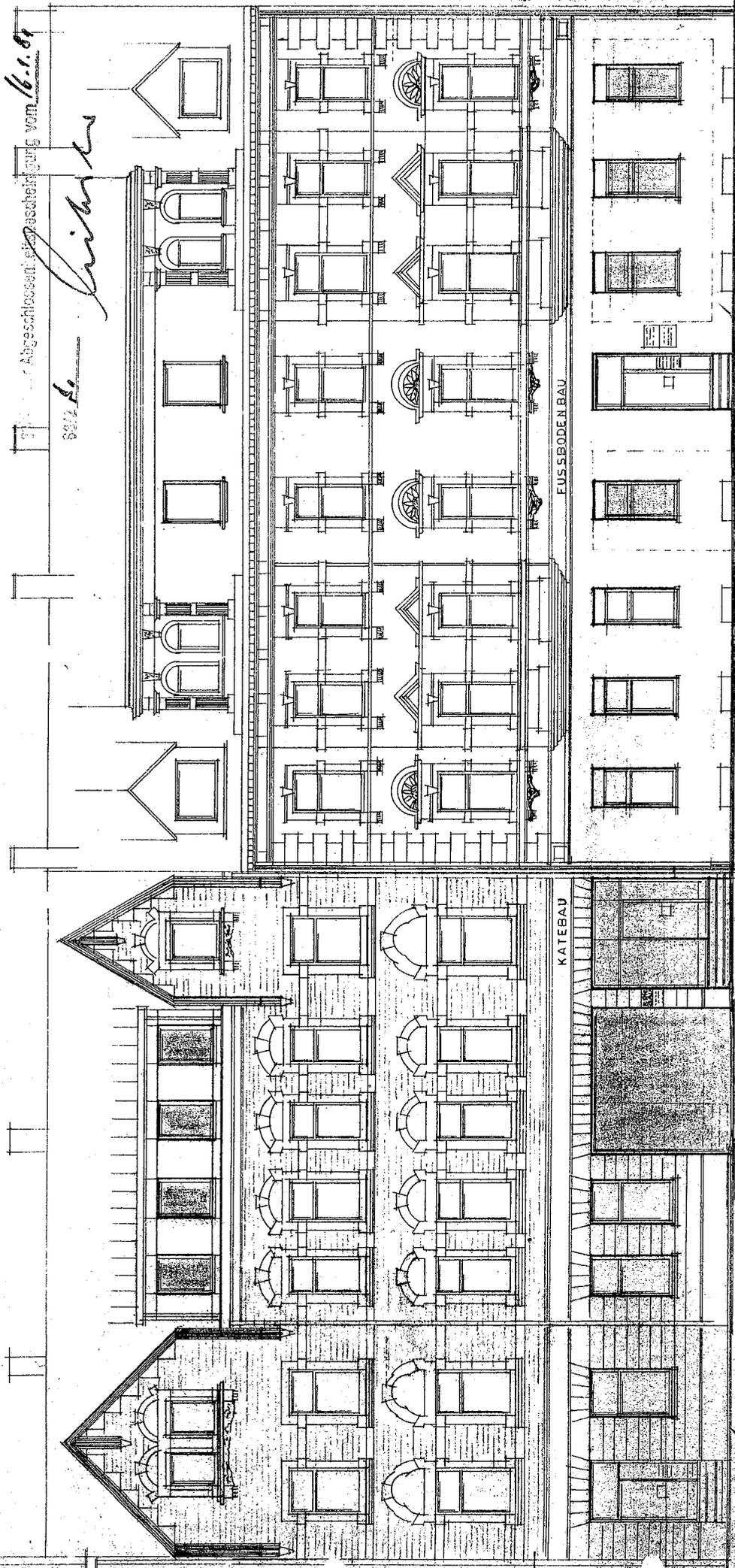
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

SCHNITT WOHNHAUS

BISMARCKSTR. 54/56
 IN GELSENKIRCHEN

Abgeschlossen: [redacted] vom 16.1.01

Libbert



56 ✓

54 ✓

UMBAU EINES MEHRFAMILIEN
WOHN.- GESCHÄFTSHAUSES
BISMARCKSTR. 54/56 - GELS.

BAUVORHABEN:

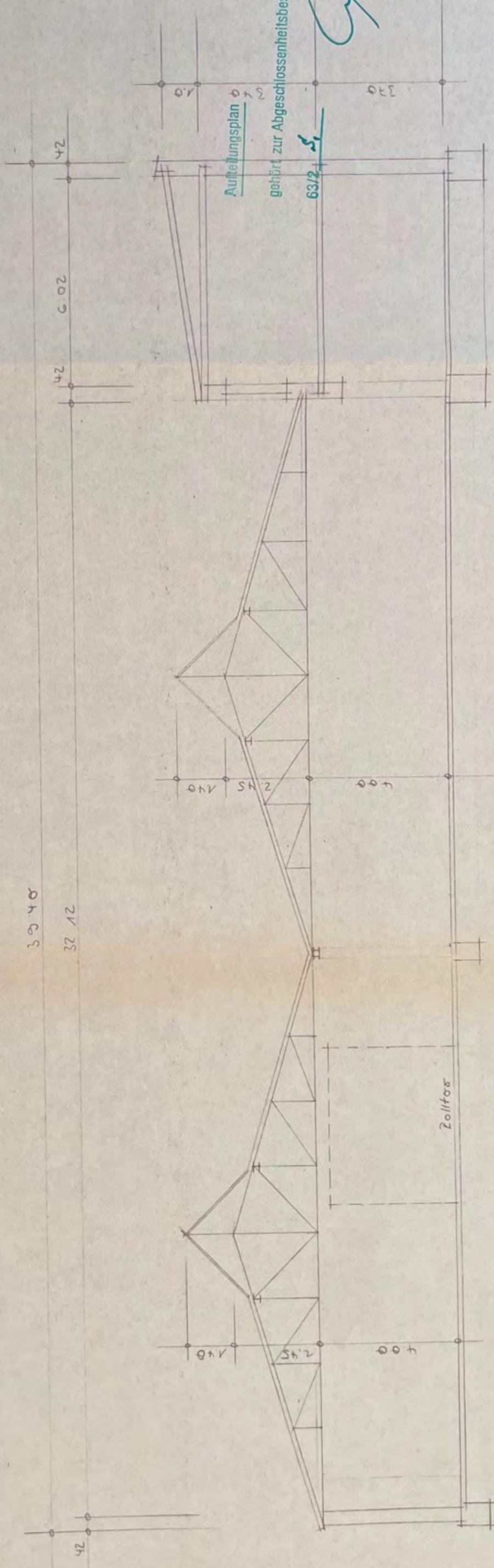
BAUHERR : [redacted]

ANSICHT : STRASSENFRONT

MASSSTAB : 1:100

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Libbert
BAUHERR
ARCHITEKT



Aufteilungsplan 1-1
gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.1.11

Spitzer

Schnitt Werkstatt

Lagerhalle mit Sozialräumen
in Gelsenkirchen,
Bismarckstr. 54/156

Eigentümers

Bismarckstr. 54/156

Bauführer: Schnitte ✓ 1:100
Castrop-Rauxel, Dez. 1980
Bauehr: Architekt

Schnitt Lagerhalle

Zolltor



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

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

Ihr Ansprechpartner:
Herr May

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	Datum
W 3611-01-2021	13.01.2021	NBA MAU	Tel.: 05451 51-3217 Fax.: -	15.01.2021

Bergwerk : Stillstandsbereich Graf Bismarck
Objekt : 45889 Gelsenkirchen, Bismarckstr. 54 - 56
Grundbesitz
Gemarkung : Gelsenkirchen Flur: 8 Flurstück: 377,376
Eigentümer :

Meldungs-Nr. : 950992306	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr. : 950610203	

Amtsgericht Gelsenkirchen, Geschäftsnummer: 005 K 046 / 20

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Leps,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in den Berechtsamen "Alma 3" und "Consolidation" der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich sind.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1979 eingestellt.

Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.



Seite 2 zum Schreiben vom 15.01.2021 (950992306)

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zu Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

i. V. 

i. A. 



Stadt
Gelsenkirchen
Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

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

Vorhaben
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

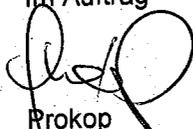
Grundstück/e
Gelsenkirchen, Bismarckstr. 54, 56
Gemarkung: Gelsenkirchen Gelsenkirchen
Flur: 8 8
Flurstück: 377 376

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den v. g. Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Tarifstelle 2.5.6.4 des Allgemeinen Gebührentarifs zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Prokop

Referat
63 - Bauordnung und
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

e-mail
referat.bauordnung@gelsenkirchen.de

Datum
14.01.2021

Ihr Zeichen
W3611-01-2021
W3612-01-2021
W3613-01-2021

Mein Zeichen
63/1-00162-21-11

Ansprechpartner/in
Frau Prokop

Zimmer Nr.
458

Telefon (0209)
169 4571

Telefax (0209)
169 48 04

e-mail
bianca.prokop@gelsenkirchen.de

Öffnungszeiten
Montag und Donnerstag
08.30 Uhr bis 12.30 Uhr und
13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

So erreichen Sie uns mit Bus und Bahn
Haltestelle Rathaus Buer / Linien
210, 211, 222, 244, 245, 247, 249,
255, 301, 302, 380, 396, 397, 398,
CE55, SB24, SB28

www.gelsenkirchen.de

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 – R 63, 45875 Gelsenkirchen

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

Denkmalnr. Inventamr. Aktenzeichen **10033-21-10**
Vorhaben **Auskunft aus Denkmalliste**
Grundstück **Gelsenkirchen, Bismarckstr. 54, 56**

Denkmalauskunft – nähere Umgebung

Sehr geehrte Frau Leps,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 26.02.2021 gebe ich Ihnen folgende Denkmalauskunft:
Das o.g. Objekt/Grundstück ist hier nicht als Bau-/Bodendenkmal registriert.

Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Gebäude unter den Adressen Bismarckstr. 39, 41, 43, 49 – 51 sowie Hauptstr. 80, welche in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen sind.

Damit kann bei Veränderungen auf dem o.g. Grundstück Gelsenkirchen, Bismarckstr. 54, 56
Gemarkung: Gelsenkirchen
Flur: - 8
Flurstück: - 376, 377

der sog. Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des benachbarten Denkmals haben könnten.

Sollten Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag

Lepper

Referat
63
- Bauordnung und Bauverwaltung
/ Untere Denkmalbehörde

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12
45875 Gelsenkirchen

Telefax
(0209) 169 48 04

e-mail
referat.bauordnung
@gelsenkirchen.de

Datum
26.02.2021

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 DE624205000101000774
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**

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

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

Referat
Umwelt

Verwaltungsgebäude
Rathausplatz 1
Gelsenkirchen

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

**Ihre Anfrage vom 27.01.2021
Bismarckstraße 54/56 (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flur-
stücke 376 und 377)
Gutachten Nr.: W3611-01-2021, W3611-01-2021, W3613-01-
2021; Aktenzeichen: 005 K 046/20, 005 K 047/20, 005 K 048/20
hier: Auskunft über Altlasten**

Datum
28. Januar 2021

Mein Zeichen
60/5 As

Ansprechpartner/in
Frau Dr. Antes

Zimmer Nr.
2.24

Telefon
0209/169-4121

Telefax
0209/169-4538

E-Mail
martina.antes@
gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Frau Leps,

das Grundstück Bismarckstraße 54 ist im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen als Verdachtsfläche registriert (Kataster Nr. 14.110, „Wagenfabrik Bismarckstraße 54“). Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Sollten auf diesem Grundstück Erdbauarbeiten geplant werden, so sind orientierende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen (Referat Umwelt, Tel.: 0209/169-4121) durchzuführen.

Das Grundstück Bismarckstraße 56 ist im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche registriert. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

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

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

Amselweg 15

45731 Waltrop

Referat

61

Stadtplanung

Verwaltungsgebäude
Rathaus
Gelsenkirchen-Buer

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
13.01.2021
W3611-01-2021
W3612-01-2021
W3613-01-2021
Datum

**Planungsrechtliche Angaben für das Grundstück
Bismarckstr. 54 / 56 in Gelsenkirchen
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 377, 376**

Mein Zeichen
61/1 –85/21

Ansprechpartner/in
Frau Mast

Zimmer Nr.
406

Telefon
0209 / 169-4195

Telefax
0209 / 169-4803

E-Mail
referat.stadtplanung
@gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Planungsrecht werden folgende Angaben dargelegt:

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

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* dargestellt.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Die o. g. Flurstücke liegen weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan, noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

2.2 Veränderungssperre

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

2.3 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartnerinnen für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel. 0209 / 169 4559 und Frau Trachte, Tel. 0209 / 169 4591.

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 PBANKDEFF440

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

2.4 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist. Der Fluchtlinienplan besitzt auch weiterhin Rechtskraft. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in beiliegender aktueller Plangrundlage eingetragen.

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

-nicht betroffen-

4. Verbandsplanung - Verbandsgrünflächen des RVR, Änd. vom 08.09.2008

-nicht betroffen-

5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern (NDVO) vom 08.06.2019

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

6. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Die o. g. Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

7. Sanierungsgebiet

Die o. g. Flurstücke liegen nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

8. Entwicklungsbereich

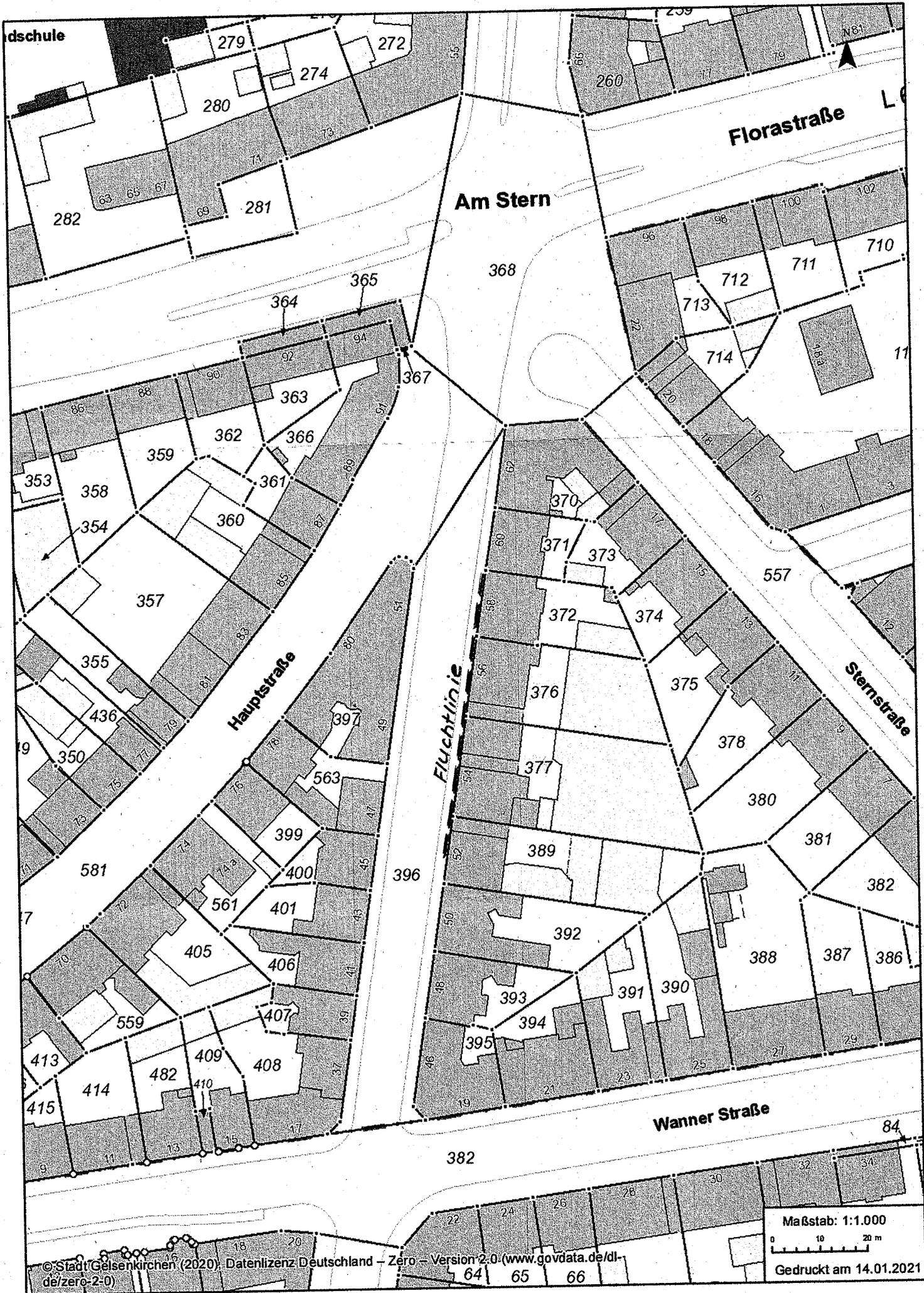
Die o. g. Flurstücke liegen nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

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

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Mast





Stadt Gelsenkirchen – R 63, 45875 Gelsenkirchen

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

Aktenzeichen **00152-21-01**
Gebührenpflichtige Auskunft über baubehördliche Beschränkungen
und Beanstandungen
Vorhaben Zwangsversteigerungsverfahren: [REDACTED]
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts: 005 K 046/20
Grundstück Gelsenkirchen, Bismarckstr. 54, 56
Gemarkung Gelsenkirchen Gelsenkirchen
Flur 8 8
Flurstück 376 377

Sehr geehrte Frau Leps,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 13.01.21 zu o.g. Zwangsversteigerungsverfahren liegen hier keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren derzeit vor.

Sämtliche beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge sind abschließend bearbeitet und geprüft worden und in der Hausaktenregistratur.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


Fleischer

Referat
63
- Bauordnung und Bauverwaltung

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

Telefax
(0209) 169 48 04

e-mail
referat.bauordnung
@gelsenkirchen.de

Datum
18.01.2021

Ansprechpartner/in
Frau Fleischer

Zimmer Nr.
488

Telefon
(0209) 169 44 63

Telefax
(0209) 169 48 04

e-mail
ingrid.fleischer@gelsenkirchen.de

Allgemeine Öffnungszeiten
Di. Do. 8.30 bis 12.00
13.00 bis 15.30
Mo. 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:
319/5922/5021
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
20 .01.2021

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 die Grundstücke Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54 und 56 - Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 377 und 376 – von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ erschlossen werden.

Erschließungsbeiträge fallen für die o. a. Grundstücke nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, zu der Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ nicht mehr an.

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

Im Auftrag


Rasch



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

Urschriftlich zurück von

WEG Verwalter

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

45731 Waltrop

Gutachten-Nr.:
in Sachen:

W3613-01-2021

Objektart: TE
Aufteilungsplan Nr.: 22
Gemarkung: Gelsenkirchen
Flur: 8
Flurstück(e): 377, 376

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft

beträgt zum 31.12.2019

65.338,86 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 1853,23 EUR

In welcher Höhe besteht das Hausgeld?

252,05 EUR / Monat

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

Können Sie mir Vergleichsmieten im Objekt nennen?

nein
ja

_____ EUR/monatl. nettokalt

bei vergleichbarer Größe

bei Größe von _____ 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

EDV-Nr.:
00143-0012201

WEG Bismarckstr. 54-56
45888 Gelsenkirchen
Gebäude:
Lage/Nr.: Büro + Lager EG hinten Haus
54

Bank der WEG:
WEG Bismarckstr. 54-56
IBAN: DE32360400390141571000

Herrn

Jahresabrechnung für Ihre Einheit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Datum: **22.07.2020**

Sehr geehrter Herr

nachfolgend erhalten Sie Ihre **Jahresabrechnung 2019** bestehend aus:

1. Gesamt- und Einzelabrechnung über die „Abrechnungsspitze“
2. Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und des Sollvermögens sowie Entwicklung der Geldkonten
3. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben mit Jahresabgrenzungen (E/A-Ausweis)
4. Vermögensstatus
5. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten und Ausweis der Rückstände

Vorab die Zusammenfassung der Jahresabrechnung für Ihr Sondereigentum:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	2.266,83 €
+ Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung (IHR)	0,00 €
= Abrechnungssumme (Ihr Anteil)	2.266,83 €
./. abzgl. SOLL-Vorauszahlungen gem. Einzelwirtschaftsplan	5.700,00 €
= Abrechnungsspitze (Guthaben)	3.433,17 €
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und SOLL-Vorauszahlungen gemäß Einzelwirtschaftsplan)	

Nachrichtlich:

Ihre Situation bzw. Ihr Zahlungsstand gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft am 31.12.2019:

+ (-) Zahlungsrückstand / (+) Überzahlung gegenüber gültigem Einzelwirtschaftsplan gemäß rückseitiger Zahlungsübersicht	0,00 €
= Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 31.12.2019	3.433,17 €

Bitte teilen Sie uns Ihre Bankverbindung mit.

Fragen zur Abrechnung bitten wir im Vorfeld mit uns zu klären. Hierdurch können unnötige Verzögerungen in der Versammlung durch Einzelfragen und Diskussionen vermieden werden.

Hinweis zur Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und die „Abrechnungsspitze“:

Bestandteil der Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) ist eine *Einzelabrechnung* für jede Wohnung. In der Einzelabrechnung werden einander gegenübergestellt: auf der einen Seite die nach den Verteilungsschlüsseln auf die jeweilige Wohnung entfallenden Anteile von **Kosten und Lasten**, auf der anderen Seite die anteiligen Einnahmen der Gemeinschaft, hier vor allem die **Vorauszahlungen (Hausgeld)**, die nach dem Einzelwirtschaftsplan zu zahlen waren. Derjenige Anteil der abgerechneten Kosten, der nicht durch die Einnahmen abgedeckt ist, bildet die **Abrechnungsspitze**. (In Fällen, in denen das Hausgeld die Kosten übersteigt, entsteht ein *Abrechnungsguthaben*.) Zur Ermittlung der Abrechnungsspitze ist der Betrag des Hausgeldes gemäß Wirtschaftsplan (*Soll-Betrag*) anzusetzen, auch dann, wenn das beschlossene Hausgeld gar nicht oder nur zum Teil gezahlt wurde.

Abrechnung bei Eigentumswechsel:

Wir weisen darauf hin, dass gemäß Urteil des BGH vom 15.05.1989 (AZ V ZB 14/88) derjenige Eigentümer für die Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

**Beachten Sie nachfolgend
auch die Rückseiten!**

Tel.:
Fax:
E-Mail:
Internet:



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

EDV-Nr. 00143-0012201

Bismarckstr. 54-56
45888 Gelsenkirchen
Gebäude:
Lage/Nr.: Büro + Lager EG hinten Haus 54

Bankdaten:
WEG Bismarckstr. 54-56
IBAN: DE32360400390141571000
BIC: COBADEFFXXX

Eigentümer/Ansprechpartner:
Herrn

Abrechnung vom 22.07.2020

I. Gesamt- und Einzelabrechnung 2019 vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

I. Umlagefähige Beträge Die Umlagefähigkeit bestimmt sich nach dem Mietvertrag und stellt hier nur eine allgemein gültige Zuordnung dar.

Kontobezeichnung / Kostenart	Gesamt- beträge €	Verteilungsschlüssel (VTS)/Umlageart	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag €
BK: Versicherungen	5.824,02	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
* BK: Müllabfuhr	2.895,69	Personen	15.013,50	0,00	0,00
BK: Strassenreinigung	986,86	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	196,66
BK: Hausmeister/Gartenpflege/Reinigung	1.214,44	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	242,01
BK: Hausmeister/Gartenpflege/Rein. o. 22	1.160,90	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
BK: Hausreinigung	3.734,88	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	744,28
* BK: Wasser allg.	4.003,39	Personen	15.013,50	0,00	0,00
* BK: Abwasser	5.044,74	Personen	15.013,50	0,00	0,00
BK: Oberfläche	1.650,25	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	328,86
BK: Strom allg.	899,10	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
BK: Schornsteinfeger	138,42	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
* BK: Heizkosten	9.103,97	Heizkosten	9.481,07	0,00	0,00
BK: Wasseraufbereitung	474,81	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	94,62
Summe umlagefähige Beträge	37.131,47				1.606,43

II. Individualkosten

	Verteilungsrele- vante Beträge	Ihr Betrag
Individualkosten anderer Eigentümer	377,14	0,00
Individualkosten anderer Eigentümer	140,18	0,00
Individualkosten anderer Eigentümer	192,09	0,00
II. Zwischensumme individualkosten	709,41	0,00
Zwischensumme	37.840,88	1.606,43

III. Nicht umlagefähige Beträge

Rechtskosten ohne 20-22	18.632,68	Miteigentumsanteile o. 20-22	657,01	0,00	0,00
lfd. Reparaturen	816,52	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	162,71
Verwaltergebühren	5.969,04	Einheiten	22,00	1,00	271,32
Verwalter-Zusatzgebühren	639,27	Einheiten	22,00	1,00	29,06
Bankgebühren	256,43	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	51,10
Sonstige Betriebskosten	733,71	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	146,21
Summe nicht umlagefähige Beträge	27.047,65				660,40
Zwischensumme I. + II.	64.888,53				2.266,83

IV. Erträge/Einnahmen²⁾

V. SOLL-Beträge zur Instandhaltungsrückstellung

Zuführung Rücklage	10.000,00	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
Summe SOLL-Beträge zur Rücklage	10.000,00				0,00

Abrechnungssumme 74.888,53 **2.266,83**

Summe Vorauszahlungen Hausgeld WEG	63.792,00	5.700,00
Summe Vorauszahlungen Instandhaltungsrücklage	10.000,92	0,00
Sonderumlage	0,00	0,00
Ergebnis gesamt	1.095,61	3.433,17

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig



Abrechnung vom 22.07.2020

WEG Bismarckstr. 54-56
45888 Gelsenkirchen
Gebäude:
Lage/Nr.: Büro + Lager EG hinten Haus 54

Jahresabrechnung 2019 vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

2. Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und des Sollvermögens sowie Entwicklung der Geldkonten

Instandhaltungsrücklage

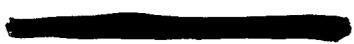
Instandhaltungsrücklage	SOLL-Vermögen				IST-Vermögen	
	Gesamt-	VTS 1)	VTS 1)Ihr	Anteil	Gesamt IST	Anteil IST
Anfangsbestand zum 01.01.	55.230,68	800,45	0 MEA22	0,00	49.611,09	0,00
Zuführung Rücklage	10.000,00	800,45	0 MEA22	0,00	9.531,24	0,00
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					4.858,41	0,00
Zinsen	108,18	800,45	0 MEA22	0,00	108,18	0,00
Summe Zugänge	10.108,18			0,00	14.497,83	0,00
Summe Abgänge	0,00			0,00	0,00	0,00
Endbestand zum 31.12.	65.338,86			0,00	64.108,92	0,00
Differenz Ist zu Soll					1.229,94	0,00
Zinsertrag gesamt					146,93	0,00 *
incl. KapSt auf 146,93					36,73	0,00
incl. Solidaritätszuschlag					2,02	0,00

* Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig.

1) VTS (Verteilungsschlüssel)/Umlagefaktoren
10 Miteigentumsanteile o. WE 22 (MEA22, Divisor 800,45)

Entwicklung der Bank- und Geldkonten

Konto	Geldkonten	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Veränderung	31.12.2019
Girokonto	WEG	25.397,39	87.842,10	102.725,32	-14.883,22	10.514,17
Festgeldkonto		0,00	30.003,28	15.000,00	15.003,28	15.003,28



Firma	1		
Objekt	00143	WEG Bismarckstr. 54-56, 45888 GE	Konto
Buchungsjahr	Alle Beträge in EUR		0012201
Buchungsjahr: 01.01.2019 bis 31.12.2019			
Buchungsdatum:	Petmesas, Kyriakos		
Belegdatum: 01.01.2019 bis 31.12.2019			

Beleg	OPNr	Datum	GKto	Buchungstext	JNr	S	M	Soll	Haben
0	VORTRAG-2019-01	01.01.2019	0008980	Vortrag: 01.01.2019	0	0	0	5.959,24	
0	SOLL-2019-01	01.01.2019	0008000	Sollstellung 01.01.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-02	01.02.2019	0008000	Sollstellung 01.02.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-03	01.03.2019	0008000	Sollstellung 01.03.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-04	01.04.2019	0008000	Sollstellung 01.04.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-05	01.05.2019	0008000	Sollstellung 01.05.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-06	01.06.2019	0008000	Sollstellung 01.06.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-07	01.07.2019	0008000	Sollstellung 01.07.2019	0	0	0	475,00	
0	ABR-2018-07	06.07.2019	0008700	Jahresabrechnung 2018, 0012201	0	0	0		3.344,46
0	SOLL-2019-08	01.08.2019	0008000	Sollstellung 01.08.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-09	01.09.2019	0008000	Sollstellung 01.09.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-10	01.10.2019	0008000	Sollstellung 01.10.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-11	01.11.2019	0008000	Sollstellung 01.11.2019	0	0	0	475,00	
0	SOLL-2019-12	01.12.2019	0008000	Sollstellung 01.12.2019	0	0	0	475,00	
1212		31.12.2019	0001101	Kontoausgleich - Darstellung der Forderung im separaten Konto - Forderung Petmesas	0	0	0		8.314,78

Verkehrszahlen neu		Eröffnungswerte			
Soll	Haben	Soll	Haben	Saldo neu	
5.700,00	11.659,24	5.959,24	0,00	0,00	11.659,24 11.659,24

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig

Herrn

Essen, den 22.07.2020
Objekt 00143
Bismarckstr. 54-56
45888 Gelsenkirchen
Eigentümemr. 0012201
Einheitennr. 0000022
VE-Bez. Büro + Lager EG hinten Haus 54

Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

(1)	Miteigentumsanteile	(MEA)	999,66
(2)	Personen	(PER)	15.013,50

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 entspricht 365 Tagen.

Umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

		Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
1	BK: Hausmeister/Gartenpflege/Rei- nigung	1.650,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	328,81
*	BK: Müllabfuhr	969,54	Personen	15.013,50	0,00	0,00
2						
2	BK: Hausmeister/Gartenpflege/Rei- nigung	725,34	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	144,54
2	BK: Hausreinigung	3.734,88	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	744,28
2	BK: Wasseraufbereitung	474,81	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	94,62
	Gesamt	7.554,57				1.312,25

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 1	1.650,00	328,81
Summe zu 2	5.904,57	983,44

Nicht umlagfähige haushaltsnahe Dienstleistungen

		Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
3	lfd. Reparaturen	286,27	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	57,05
1,	Individualkosten	140,18			0,00	0,00
2	Eigentümer					
1,	Individualkosten	130,62			0,00	0,00
3	Eigentümer					
	Gesamt	557,07				57,05

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	140,18	0,00
Summe zu 3	416,89	57,05

- I Direkt zu belastende Haushaltsnahe Dienstleistungen
1 §35a EStG Abs. 1 Geringfügige Beschäftigung
2 §35a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen
3 §35a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

Wir bestätigen, das es sich bei den aufgeführten Positionen ausschließlich um Lohn-, Fahrt- und Maschinenkosten handelt. Eine tatsächliche Absetzbarkeit kann durch diese Bescheinigung nicht gewährleistet werden. Eine Haftung im Falle der Ablehnung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt.

Eigentümer / Ansprechpartner:

Herrn

Wirtschaftsplan vom 01.09.2020

EDV-Nr. 00143-0012201

Bei Zahlungen immer angeben

WEG Bismarckstr. 54-56

45888 Gelsenkirchen

Gebäude:

Lage/Nr.: Büro + Lager EG hinten Haus 54

Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan ab 01.01.2020 bis 31.12.2020

I. Umlagefähige Beträge

Kontobezeichnung / Kostenart	Gesamt- beträge €	Verteilungsschlüssel (VTS) / Umlageart	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag €
BK: Versicherungen	5.850,00	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
* BK: Müllabfuhr	2.910,00	Personen	15.921,00	0,00	0,00
BK: Strassenreinigung	1.000,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	199,28
BK: Hausmeister/Gartenpflege/Reinigung	1.250,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	249,10
BK: Hausmeister/Gartenpflege/Rein. o. 22	1.200,00	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
BK: Hausreinigung	3.800,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	757,26
* BK: Wasser allg.	4.100,00	Personen	15.921,00	0,00	0,00
* BK: Abwasser	5.100,00	Personen	15.921,00	0,00	0,00
BK: Oberfläche	1.700,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	338,77
BK: Strom allg.	1.000,00	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
BK: Schornsteinfeger	150,00	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
* BK: Heizkosten	9.481,11	Heizkosten	11.174,27	0,00	0,00
BK: Wasseraufbereitung	500,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	99,64
Summe umlagefähige Beträge	38.041,11				1.644,05

II. Nicht umlagefähige Beträge

Rechtskosten ohne 20-22	3.000,00	Miteigentumsanteile o. 20-22	657,01	0,00	0,00
lfd. Reparaturen	5.000,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	996,39
Beiratshaftpflichtvers.	130,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	25,91
Verwaltergebühren	5.969,04	Einheiten	22,00	1,00	271,32
Verwalter-Zusatzgebühren	500,00	Einheiten	22,00	1,00	22,73
Bankgebühren	170,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	33,88
Sonstige Betriebskosten	200,00	Miteigentumsanteile	999,66	199,21	39,86
Summe nicht umlagefähige Beträge	14.969,04				1.390,09

Gesamtsumme Bewirtschaftungskosten 53.010,15

3.034,14

III. SOLL-Beträge zur Instandhaltungs-Rückstellung

Zuführung Rücklage	10.000,00	Miteigentumsanteile o. WE 22	800,45	0,00	0,00
Summe SOLL-Beträge / Zuführungen	10.000,00				0,00

Gesamtsumme einschl. Rücklage

63.010,15

3.034,14

Neu ab 01.10.2020 *) Ihr monatliches Hausgeld gesamt

252,85

Änderung und etwaige Nachzahlung oder Gutschrift Ihrer Hausgeld-Vorauszahlung

Hausgeld alt / Hausgeld Neu zu zahlen ab 01.10.2020

**Gutschrift (-) oder Nacherhebung
01.01.2020 bis 01.10.2020**

Vorauszahlungsart	Hausgeld Alt	Hausgeld Neu (-)	Änderung (-)	X Monate	= Diff. Betrag (-)
Bewirtschaftungskosten	475,00	252,85	-222,15	9	-1.999,35
Zuführung Rücklage	0,00	0,00	0,00	9	0,00
Hausgeld-Gesamt	475,00	252,85	-222,15	9	-1.999,35

*) Die Beträge werden erst durch Beschluss der Eigentümerversammlung zur Zahlung fällig.

Tel.:
Fax:
E-Mail:
Internet:



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.