

Amtsgericht Gelsenkirchen

Grundbuch von Gelsenkirchen

Blatt 4629

Wohnungsgrundbuch

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 18.05.2005, West

1 Laufende Nummer der Grundstücke	2 Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	3 Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					4 Größe			
		a Gemarkung (Vermessungsbezirk)	b Flur	c/d Karte Flurstück	e Liegenschaftsbuch	f Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1		30,94/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück								
		Gelsenkirchen	014	500		Gebäude- und Freifläche, Josefstr. 17	6	14		
		Gelsenkirchen	014	501		Gebäude- und Freifläche, Josefstr. 17	1	92		
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haupttraus gelegenen Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.								
		Es sind Sondernutzungsrechte begründet.								
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4625 bis Nr. 4642). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.								
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums - einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte - wird auf die Bewilligungen vom 31. Mai 2001 und 28. Februar 2002 (Notar Dr. jur. Jochen Busse in Isefloh, UR-Nr. 251/2001 und UR-Nr. 82/2002) Bezug genommen.								
		Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 0239 hierher übertragen; eingetragen am 14. März 2002.								
						<i>Müller</i>				
						<i>Klein</i>				

Einer

Zehner

3
2
1

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	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m ²
1	2	a			b	c	
zu 1	2				3	4	
		Infolge Verschmelzung lautet die Grundstücksbezeichnung: Gelsenkirchen 14 1207 Gebäude- und Freifläche Josefstraße 17					
						8	06

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Die Flurstücke 500 und 501 sind infolge Verschmelzung als Flurstück 1207 eingetragen aufgrund Fortführungsmittteilung Nr. 24-C-0261 055267-00260 vom 05.07.2024 am 30.07.2024.</p> <p>Kirsch</p>		

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 0239 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3 eingetragenen Grundstück und Einräumung von Sondereigentum gemäß § 8 WEG hier unter Bezugnahme auf die Erklärungen vom 31. Mai 2001 und 28. Februar 2002 eingetragen am 14. März 2002. <i>Stiller</i>
2	[Redacted], geboren am [Redacted]	1	Auf Grund Auflassung vom 27.07.2006 eingetragen am 29.09.2006. <i>Neiden</i>
3	[Redacted], geboren am [Redacted]	1	Auf Grund Auflassung vom 31.07.2006 eingetragen am 12.01.2007. <i>Kreul</i>
4	[Redacted]	1	Auf Grund Auflassung vom 03.09.2007 und 15.07.2008 eingetragen am 06.02.2009. <i>Bredeck</i>

Einer

Zehner

3
2
1

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5	[REDACTED]	1	Auf Grund Auflassung vom 01.02.2008 eingetragen am 11.02.2009. Bredeck
6	[REDACTED], geboren am [REDACTED]	1	Aufgrund Auflassung vom 13.09.2011 eingetragen am 09.02.2012. Renner
7	[REDACTED], geboren am [REDACTED]	1	Auf Grund Auflassung vom 02.05.2017 eingetragen am 02.08.2017. Lensing
8	[REDACTED]	1	Auf Grund Auflassung vom 14.02.2019 eingetragen am 17.10.2019. Lensing
9	[REDACTED], geboren am [REDACTED]	1	Auf Grund Auflassung vom 20.12.2019 eingetragen am 28.04.2020. Lensing

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	
1	1 (soweit Flurstück 500)	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen Flur 14 Nr. 1938/269 (z. Zt. eingetragen im Grundbuch von Gelsenkirchen Band 18 Blatt 905) hat das Recht, die auf dem belasteten Grundstück befindliche Einfahrt zu benutzen, um zum Transport von Kohlen und Bierfässern von der Josefstraße zum Hofraum des Grundstücks Josefstraße 15 gelangen zu können. Die Kosten der Unterhaltung tragen die jeweiligen Eigentümer des berechtigten und belasteten Grundstücks zu gleichen Teilen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung in der Urkunde vom 16. Dezember 1931 eingetragen am 29. Dezember 1931 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 0239 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 14. März 2002.</p> <p style="text-align: center;"><i>Müller</i></p>
2	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung - der gesicherte Anspruch ist nicht abtretbar für _____, geboren am _____. Bezug: Bewilligung vom 27.07.2006 (UR-Nr. 452/2006, Notar Heinz Möller, Mülheim an der Ruhr). Eingetragen am 07.08.2006.</p> <p style="text-align: center;"><i>Klein</i></p> <p style="text-align: center;">Neiden</p>
3	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung - der gesicherte Anspruch ist nicht abtretbar - für _____, geboren am _____. Bezug: Bewilligung vom 31.07.2006 (UR-Nr. 466/2006, Notar Heinz Möller, Mülheim an der Ruhr). Der Vormerkung gegenüber ist wirksam das Recht Abt. III Nr. 6. Eingetragen am 05.10.2006.</p> <p style="text-align: center;">Neiden</p>
4	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung - der gesicherte Anspruch ist nicht abtretbar - für _____. Bezug: Bewilligung vom 03.09.2007 (UR-Nr. 442/2007, Notar Rolf Heeger, Hamm). Eingetragen am 15.02.2008.</p> <p style="text-align: center;">Kreul</p>

Einer

Zehner

3
2
1

3
2
1

		Lasten und Beschränkungen	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		
1	2		3
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, Az.: 5 K 68708). Eingetragen am 21.04.2008.	Klein
6	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für _____ Bezug: Bewilligung vom 08.07.2010 (UR-Nr. 183/2010, Notar Johannes Münstermann, Gelsenkirchen). Eingetragen am 07.09.2010.	Amberge
7	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für _____ , geboren am _____ . Bezug: Bewilligung vom 13.09.2011 (UR-Nr. 326/2011, Notar Joachim Mamot, Gelsenkirchen). Eingetragen am 20.09.2011.	Schilling
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, Az.: 5 K 161716). Eingetragen am 11.08.2016.	Klein
9	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für _____ , geboren am _____ . Bezug: Bewilligung vom 02.05.2017 (UR-Nr. 244/2017, Notar Jan Boris Müller, Essen). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 19.06.2017.	Lensing
10	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für _____	

		Lasten und Beschränkungen	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		
1	2		3
		<p>[REDACTED]</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 14.02.2019 (UR-Nr. 92/2019, Notar Roland Strußmann, Duisburg). Eingetragen am 25.02.2019.</p> <p>Lensing</p>	
11	1	<p>Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geboren am [REDACTED]. Es besteht ein Vorrangsvorbehalt - einmalig ausnutzbar - für Grundpfandrechte bis zu 190.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 20.12.2019 (UR-Nr. 822/2019, Notar Andreas Schmidt, Wetter). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 17.01.2020.</p> <p>Lensing</p>	
12	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 54/24). Eingetragen am 21.05.2024.</p> <p>Horrm</p>	

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	4	Laufende Nummer der Spalte 1	6
1	5	2	7
<p>Das Einfahrtbenutzungsrecht ist im Grundbuch von Gelsenkirchen Band 18 Blatt 995 im Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte unter ffd. Nr. 1 vermerkt; eingetragen am 19. Dezember 1931 und hierher übertragen am 14. März 2002.</p> <p><i>siehe</i></p> <p><i>Gelsen</i></p>		<p>Gelöscht am 29.09.2006.</p> <p>Neiden</p>	<p>Gelöscht am 12.01.2007.</p> <p>Kreul</p>
		3	
		4, 5	
		6	
		7	
		8	
		1	

Hunderter

Tausender

3
2
1

3
2
1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	4	Laufende Nummer der Spalte 1	6
	5	6	7
		9	Gelöscht am 02.08.2017. Iensing
		10	Gelöscht am 17.10.2019. Iensing
		11	Gelöscht am 28.04.2020. Iensing

Erste Ausfertigung



Amtsgericht Gelsenkirchen	
Grundbuchamt	
Eing. 11 Jan. 2002	
9	Uhr 15 26 Minuten
	Tg. Grundschr. Briefe
	Anl. DM Kostenmarken

Verhandelt

zu Iserlohn an 31. Mai 2001

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. jur. Jochen Busse
in Iserlohn

erschien heute:

Herr **[REDACTED]** *W. Maack 07*
handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer
der im Handelsregister **[REDACTED]** eingetragenen **[REDACTED]**
[REDACTED], diese wiederum
handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin
der im Handelsregister **[REDACTED]** eingetragen **[REDACTED]**
[REDACTED]

Der Erschienenene ist dem Notar von Person und als verfügungsfähig bekannt.

Die Frage nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.

Von der Vertretungsberechtigung des Erschienenen konnte sich der beurkundende Notar am Beurkundungstage durch Einsichtnahme in das Handelsregister A 2118 und B 2458 des Amtsgerichts Iserlohn überzeugen.

Der Erschienene erklärte:

1. Grundbuchstand

a)

Die ~~_____~~ nachstehend „Eigentümerin“ genannt, ist bzw. wird eingetragene Eigentümer des im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 0239 eingetragenen Grundbesitzes Gemarkung Gelsenkirchen Flur 14 Flurstück 500, Hof- und Gebäudefläche, Josefstraße 17 in Grösse von 614 qm, Gemarkung Gelsenkirchen Flur 14 Flurstück 501, Hofraum, Josefstraße 17 in Grösse von 192 qm.

b)

In Abt. II steht zulasten des Flurstücks 500 eingetragen lfd. Nr. 4

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen Flur 14 Nr. 1938/269 (z.Zt. eingetragen im Grundbuch von Gelsenkirchen Band 18 Blatt 905) hat das Recht, die auf dem belasteten Grundstücke befindliche Einfahrt zu benutzen, um zum Transport von Kohlen und Bierfässern von der Josefstraße zum Hofraum des Grundstücks Josefstraße 15 gelangen zu können. Die Kosten der Unterhaltung tragen die jeweiligen Eigentümer des berechtigten und belasteten Grundstücks zu gleichen Anteilen.

Abt. III ist lastenfrei.

III 10 - 14

2. Flurstücksvereinigung

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt zunächst, die Flurstücke Flur 14 Nrn. 500 und 501 zu einem Grundstück gemäss § 890 Abs. 1 BGB zu vereinigen.

3. Teilung

Die Eigentümerin erklärt sodann hiermit die

Teilung nach § 8 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. 03. 1951

§ 1 Teilung

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an den vorbezeichneten Grundstücken nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Mit-

eigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einer in sich abgeschlossenen Gewerbeeinheit oder einer Garage (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

01.
85,33/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, 4625
02.
47,27/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Haupthauses Josefstraße 17, nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet, 4626
03.
95,33/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet, 4627
04.
60,87/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet, 4628
05.
30,94/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet, 4629
06.
86,64/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet, 4630

4632

07.
61,44/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss
des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, 4631
08.
42,64/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss
des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8 bezeichnet, 4632
09.
111,14/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss
des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet, 4633
10.
26,74/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss
des Haupthauses Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 10 bezeichnet, 4634
11.
48,26/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss
des Hofgebäudes Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss des Haupthauses Josefstraße 17,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 bezeichnet, 4635
12.
80,34/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss
des Hofgebäudes Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss des Haupthauses Josefstraße 17,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 12 bezeichnet, 4636
13.
42,29/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss
des Hofgebäudes Josefstraße 17,
nebst Keller im Kellergeschoss des Haupthauses Josefstraße 17, 4637

im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 13 bezeichnet,

14.

21,23/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbefläche im Erdgeschoss
des Hofgebäudes Josefstraße 17,
sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Haupthaus Josefstraße 17 im
Erdgeschoss gelegenen Toilette,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 14 bezeichnet,

4638

15.

74,38/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbefläche im Erdgeschoss
des Hofgebäudes Josefstraße 17,
sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Haupthaus Josefstraße 17 im
ersten Halbgeschoss gelegenen Toilette,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 15 bezeichnet,

4639

16.

42,28/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbefläche im Erdgeschoss
des Hofgebäudes Josefstraße 17,
sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Haupthaus Josefstraße 17 im
zweiten Halbgeschoss gelegenen Toilette,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 16 bezeichnet,

4640

17.

21,44/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage,
im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet,

4641

18.

21,44/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage,
im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet,

4642

7.000
1.000

Die Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der Wohnungen und Gewerbeeinheiten
und der weiteren Räume gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG und der Aufteilungsplan werden
beigefügt.

§ 2

Begriffsbestimmungen

1.

a.) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an der Wohnung in Verbindung mit
dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) **Teileigentum**

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) **Gemeinschaftliches Eigentum**

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

d) **Sondernutzungsrecht**

Sondernutzungsrecht ist das zugewiesene ausschließliche Nutzungsrecht von im gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Grundstücksflächen und Gebäudeteilen.

2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Aufteilungsplan bezeichneten Räumlichkeiten sowie die zu diesen Räumlichkeiten 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 Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß u. a. zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden,
- f) die Wasserleitung vom Anschluß an die gemeinsamen Steigleitungen,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab Zähler im Treppenhaus sowie Türöffner-, Klingel- und Antennenanlage von der Hauptleitung an,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) sonstige Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen
- j) Rolläden, soweit vorhanden.

3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile,

die nicht nach Ziff. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Auch das jeweilige vorhandene Verwaltungsvermögen ist Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums.

Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere:

- a) die Fundamente einschließlich Kellermauern sowie die Kellerräume, soweit kein Sondereigentum an ihnen besteht,
- b) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Mauern oder die sonstigen Bestandteile, welche die Wohnung des Miteigentümers von der eines anderen oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen, die Kamine ohne ihren Verputz, und zwar auch dann wenn sie sich in den Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen,
- c) die Geschoßdecken,
- d) die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenhäuser und die Trockenräume, soweit kein Sondereigentum an ihnen besteht,
- e) die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Teil- oder Wohnungseigentümern dienen, wie z. B. sämtliche Steigleitungen für Heizung, Strom und Wasser vom Hausanschluß ab bis zu dem Punkt, an denen die Leitungen von den Steigleitungen in die Wohnungen abzweigen; das gleiche gilt für Fernseh- und Klingelanlagen,
- f) Entwässerungs- und Fallrohre oder Anlagen bis zu ihrer Abzweigung in die Wohnung sowie die gesamte Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz,
- g) alle sonstigen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage einschließlich der Freiflächen.

Soweit mit einem Miteigentumsanteil neben dem Sondereigentum auch ein Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden ist, sind die Eigentümer des berechtigten Teil- und Wohnungseigentums verpflichtet, diese Gebäude- oder Grundstücksteile, an denen das Nutzungsrecht eingeräumt ist, auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten und instandzuhalten und erforderlichenfalls instandzusetzen. Ihnen obliegt für den Gegenstand des Nutzungsrechts die Verkehrssicherungspflicht. Die übrigen Sonder- und Teileigentümer sind von Ansprüchen Dritter, die sich aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können, freizustellen.

Den Sondernutzungsberechtigten an den im Haupthaus Josefstraße 17 gelegenen Toiletten ist der jederzeitige Zugang zum Treppenhaus des Haupthauses Josefstraße 17 zu gewähren.

~~Die Eigentümerin behält sich das Recht vor, die im anliegenden Lageplan schwarz schraffierte Fläche, belegen auf dem Flurstück Flur 14 Nr. 501, einem Sonder- bzw. Teileigentümer in Sondernutzung zuzuordnen und die Eintragung zu bewilligen und zu beantragen.~~

Kommt einer der vorgenannten Berechtigten seiner Verpflichtung zur Durchführung notwendiger Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen trotz

schriftlicher Aufforderung durch den Verwalter unter angemessener Fristsetzung nicht termingerecht nach, können die übrigen Teil- und Wohnungseigentümer einstimmig beschließen, die erforderlichen baulichen Maßnahmen selbst zu veranlassen. Die dadurch entstehenden Kosten hat der säumige Teil- und Wohnungseigentümer nach Anforderung innerhalb von einem Monat zu erstatten.

4. Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln (z. B. Terrasse, Stellplatz).
5. Soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung die Eigentümergeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

§ 3

Grundsatz über das Verhältnis der Teil- und Wohnungseigentümer untereinander

Das Verhältnis der Teil- und Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 - 29 WEG und den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

Weitere Bestimmungen über die Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums sind in der Hausordnung festzulegen.

Die Hausordnung ist vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen.

Die Änderung der Hausordnung kann die Eigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit beschließen.

§ 4

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergeinschaft.
2. Die Teil- und Wohnungseigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster, der Balkone und der Abschlußtüren. Über eine Änderung der Farbe des Anstrichs entscheidet die Eigentümerversammlung.

3. Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum und die von ihm instandzuhaltenden Teile des Gemeinschaftseigentums so instand zu halten, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist und dabei zu gewährleisten, daß keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

4. Jeder Eigentümer des Sondernutzungsrechts ist verpflichtet, dieses in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und evtl. erforderliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten auf seine Kosten durchführen zu lassen.

5. Glasschäden an Türen und Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu beheben.

6. Die Instandhaltung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt den jeweiligen Besitzern.

7. Lehnt ein Teil- oder Wohnungseigentümer die Vornahme vom Verwalter für notwendig erachteter Arbeiten ab, so haftet der ablehnende Teil- oder Wohnungseigentümer den zustimmenden Teil- oder Wohnungseigentümern gegenüber für den ihnen etwa entstehenden Schaden.

8. Der Eigentümer behält sich das Recht vor, inhaltliche Änderungen der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Dienstbarkeit mit dem Berechtigten zu vereinbaren und entsprechende Eintragungsbewilligungen zu den noch zu bildenden Wohnungsgrundbüchern abzugeben. Insoweit wird von zukünftigen Erwerbern der Eigentümerin Vollmacht erteilt, die auch etwa zum Vollzug notwendige Rangrücktrittserklärungen (z.B. Auflassungsvormerkung, Grundpfandrechte) umfaßt. Die Vollmacht soll durch die Eigentumsumschreibung nicht enden.

Als inhaltliche Änderungen gelten Modifizierungen des Wegrechtes für andere Zwecke, als heute im Grundbuch eingetragen stehen.

Etwa aus der Wegrechtsbestellung resultierende Zuflüsse (z.B. Beteiligung an Instandsetzungskosten) werden entsprechend der Miteigentumsanteile an die Wohnungseigentümer verteilt.

§ 5**Lasten und Kosten**

1.

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Teil- und Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen enthalten sind. Das gilt auch für die Betriebskosten für Fernwärme, Wasser, Abwasser und Strom, soweit keine getrennten Meßvorrichtungen vorhanden sind.

2.

Die Verwaltungskosten eines jeden Wohnungs- und Teileigentums werden nicht nach Miteigentumsanteilen abgerechnet, sondern für jedes Wohnungs- und Teileigentum gleich, entsprechend dem Verwaltervertrag.

3.

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Gebäudeversicherung
(Feuer, Sturm, Leitungswasser)
- Haftpflichtversicherung gegen die Inanspruchnahme der Gemeinschaft aus der gesetzlichen Haftpflicht der vom Eigentum ausgehenden Schäden.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Wohnungseigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen. Die Teil- und Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

Alljährlich sind angemessene Beiträge, deren Höhe jeweils die Eigentümerversammlung bestimmt, auf ein Gemeinschaftskonto einzuzahlen. Über das Konto ist der Verwalter Verfügungsberechtigt. Die Rücklage wird gemeinschaftliches Eigentum, bei Veräußerung einer Wohnung kann der ausscheidende Eigentümer die Rückzahlung seines Anteils nicht verlangen.

§ 6**Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht**

1.

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Teil- und Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.

2.

Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, tragen sie die Teil- und Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

3. Jeder Teil- und Wohnungseigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, daß er sein Teil- und Wohnungseigentum innerhalb von 3 Monaten nach Beschlussfassung über den Wiederaufbau veräußert.

Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbaupflicht zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.

4. Kommt ein Beschluß über den Wiederaufbau nicht zustande, so kann jeder Teil- und Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt nicht, falls die Wiederaufbaupflicht aufgrund eines Gerichtsbeschlusses besteht.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Teil- oder Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

5. Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

§ 7

Eigentümerversammlung

1. Die Versammlung der Teil- und Wohnungseigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Teil- und Wohnungseigentümer entscheiden können.

2. Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüber hinaus hat eine Eigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn Teil- oder Wohnungseigentümer mit mehr als einem Viertel aller Stimmen die Einberufung einer Versammlung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangen.

Ferner kann jeder Teil- oder Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung verlangen, wenn er für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf.

3. Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen.

4. Die Einberufung erfolgt schriftlich mit einer Frist von 2 Wochen. Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels.

5. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer anwesend oder vertreten sind. Ist das nicht der Fall, so ist unter Einhaltung derselben Form- und Fristvorschriften eine erneute Eigentümerversammlung mit gleichlautender Tagesordnung einzuberufen, die in jedem Fall beschlußfähig ist, hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

6. Das Stimmrecht richtet sich nach Miteigentums-/Teileigentumsanteilen.

7. Vertretung in der Eigentümerversammlung ist zulässig. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist durch schriftliche Vollmacht zu erbringen.

Die Vollmacht darf nur folgenden Personen erteilt werden:

- dem Verwalter
- dem Ehegatten
- einem anderen Teil- oder Wohnungseigentümer
- einem Verwandten in gerader Linie
- dem Mieter des Teil- oder Wohnungseigentums
- einer zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Person der Rechts- und steuerberatenden Berufe

8. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Teil- oder Wohnungseigentümer schriftlich zustimmen.

9. In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, daß es zur Gültigkeit eines Beschlusses über die dort genannten Bestimmungen hinaus einer Protokollierung des Beschlusses bedarf. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter und einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 8

Entziehung des Teil- oder Wohnungseigentums

1. Hat sich ein Teil- oder Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Teil- oder Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Teil- oder Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Teil- oder Wohnungseigentums verlangen. Die Voraussetzung dieses Satzes 1 liegt insbesondere vor,

- a) wenn der Teil- oder Wohnungseigentümer mit den die Gemeinschaft betreffenden Zahlungsverpflichtungen mit einem Betrag in Verzug ist, der die für einen Zeit-

- raum von mehr als drei Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt.
- b) sich der Teil- oder Wohnungseigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand gehört, einer so erheblichen Belästigung eines Teil- oder Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Teil- oder Wohnungseigentümer durch diese Teilerklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung die Fortsetzung der Gemeinschaft unzumutbar ist und/oder eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt.
 - c) der Teil- oder Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung oder Räume in anderer als nach der Teilungserklärung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen einer Frist von einem Monat aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Teil- oder Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen einer Frist von einem Monat zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung entfernt.
 - d) der Teil- oder Wohnungseigentümer die ihm obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nachkommt.
 - e) die Rechtsnachfolger des Teil- oder Wohnungseigentümers trotz Aufforderung des Verwalters keinen Bevollmächtigten bestellen.

2.

Steht das Teil- oder Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 9

Lasten des Sondereigentums sowie des gemeinschaftlichen Eigentums

1.

Die Lasten des Sondereigentums trägt der Sondereigentümer allein, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Sondereigentümer gemeinschaftlich ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang der Sondereigentümer von Gemeinschaftseinrichtungen Gebrauch macht oder sonstige Leistungen, für die Kosten gemeinschaftlich erhoben werden, in Anspruch nimmt.

2.

Die Sondereigentümer sind verpflichtet, zur Deckung der Lasten durch Aufbringung eines laufenden Entgelts als Verwaltungsbeitrag (Hausgeld) beizutragen. Der Verwaltungsbeitrag ist von dem Verwalter aus dem Wirtschaftsplan (§ 10) zu ermitteln und den Sondereigentümern zu Beginn eines jeden Jahres in einer Einzelberechnung mitzuteilen. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, das Hausgeld monatlich bis zum 5. eines jeden Monats im voraus zu zahlen. Sie haben dem Verwalter hierüber eine Einziehungsermächtigung (Lastschriftverfahren) zu erteilen.

Verursacht ein Sondereigentümer zusätzliche Verwaltungs- und Betriebskosten, so hat er diese allein zu tragen.

3. Im einzelnen wird folgendes bestimmt:

3.1 Betriebskosten

3.1.1 Betriebskosten, über die Verteilergeräte, Wärmemesser u. ä. erfasst werden, sind verbrauchsabhängig im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf jeden Eigentümer umzulegen.

3.1.2 Die umlegungsfähigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Sondereigentümer des Hauses umgelegt. Wasser und Abwasser werden personenabhängig verteilt.

3.1.3 Die Veränderung der Verteilung kann durch die Eigentümerversammlung durch Stimmenmehrheit beschlossen werden.

3.2. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungs-Teileigentum gleich zu bemessen; Einzelheiten über die Höhe werden im Verwaltervertrag geregelt.

3.3. Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden Versicherungen durch den Verwalter abgeschlossen.

3.4. Instandhaltungsrückstellung

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind von den Eigentümern gemeinschaftlich durchzuführen. Zu diesem Zweck ist eine Rückstellung in angemessener Höhe zu bilden, an der jeder Sondereigentümer anteilig im Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu beteiligen ist. Die jährliche Rückstellung zur Aufstockung des Instandhaltungskontos wird von der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Wirtschaftsplan beschlossen. Der anteilig davon zu tragende Betrag ist mit dem Hausgeld an den Verwalter zu entrichten, der die Rückstellung auf einem gesonderten Konto zu führen hat. Der Teileigentümer beteiligt sich an der Instandhaltungsrückstellung der Eigentumsanlage gemäß seiner Miteigentumsanteile.

3.5 Die Abschlagszahlungen auf das Hausgeld sind spätestens am 5. Tag des jeweiligen Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten. Aufrechnung gegen das Wohngeld oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten ist ausgeschlossen, soweit nicht zwingende Gesetzesvorschriften dem entgegenstehen.

3.6 Der Erwerber haftet für Hausgeldrückstände als Gesamtschuldner neben dem Veräußerer.

§ 10

Wirtschaftsplan

1.

Für ein Kalenderjahr ist jeweils ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der von der Eigentümerversammlung zu beschließen ist. Die Eigentümerversammlung kann das Wirtschaftsjahr auch anders festlegen.

2.
Die Aufstellung erfolgt durch den Verwalter.

3.
In den Wirtschaftsplan sind die nach dieser Teilungserklärung aufzubringenden Kosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.
Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag für spätere, größere Instandhaltungsarbeiten zurückzulegen ist.

§ 11

Mehrheit von Teil- oder Wohnungseigentum

Steht ein Teil- oder Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder einzelne von Ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen im Verhältnis zu der Gemeinschaft oder ihrer Organe entgegenzunehmen.

Steht ein Teil- oder Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben sie auf Verlangen des Verwalters oder der Eigentümerversammlung einen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Rechte und Pflichten dieser Eigentümergemeinschaft gegenüber der Gemeinschaft der Teil- oder Wohnungseigentümer und ihrer Organe wahrnimmt.

Kommen die betreffenden Eigentümer diesem Verlangen nicht nach, so gilt jeder einzelne von ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen abzugeben oder entgegenzunehmen.

§ 12

Verwalter

1.
Der Verwalter wird durch die Eigentümerversammlung gewählt.

Zum ersten Verwalter wird

die 

bestellt.

Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von 5 Jahren.

2.
Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

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

Darüber hinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse

- mit Wirkung für und gegen alle Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen,
- im eigenen Namen, aber für Rechnung der Eigentümergemeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen (Prozeßstandschaft),
- von den Eigentümern die nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beträge einzuziehen und sie ggf. im eigenen Namen, aber für Rechnung der übrigen Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen,
- die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

§ 13

Begriffsbestimmung

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, soweit nicht vorstehend eine abweichende Regelung getroffen worden ist.

Die vorstehenden Bestimmungen für Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für Teileigentum, soweit hierfür keine besonderen Regelungen getroffen worden sind.

§ 14

Schlußerklärungen

Die Eigentümerin bevollmächtigt hiermit unwiderruflich

die Notariatsgehilfin Frau [REDACTED] und Frau [REDACTED] beide dienstlich Rathausstraße 2 in 58636 Iserlohn, und zwar jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

alle zur Durchführung, Änderung- und Ergänzung der Teilungserklärung erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere

- Eintragungsanträge zu stellen und/oder zurückzunehmen,
- die Teilungserklärung zu ändern,

Ebenso sind sie bevollmächtigt, auf Anweisung der Eigentümerin, Sondernutzungsrechte zuzuordnen und zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Bevollmächtigten können aufgrund der vorstehenden Vollmacht nur handeln, wenn ihre Erklärungen von dem beurkundenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem mit dem beurkundenden Notar in Sozietät verbundenen Notar beurkundet oder beglaubigt werden.

Sollte ein Teil dieser Grundstücks-Teilungserklärung unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist so zu ändern, wie es dem Sinn und Zweck der Teilungserklärung entspricht und dies in gesetzlicher zulässiger Weise erreicht werden kann.

§ 15 Anträge

Es wird bewilligt und beantragt, in die Grundbücher einzutragen,

- a) die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Ziff. 3 § 1 der Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen gemäß Ziff. 3 § 2 bis 13 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Für jedes Teil- und Wohnungseigentum soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

§ 16 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde trägt die Eigentümerin.

Der Wert des Grundbesitzes wird mit DM 500.000,00 angegeben. Der Wert der Teilungserklärung ist 250.000,00 DM.

✓ 127.822,97 Euro

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

gez. [REDACTED]
gez. Dr. Jochen Busse, Notar

Die vorstehende, in die Urkundenrolle für 2001 unter der laufenden Nummer 251 eingetragene Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und diese Erste Ausfertigung, die mit der Urschrift übereinstimmt,

der

heute erteilt.

Iserlohn, den 10. 01. 2001



Notar

Kostenberechnung gem. § 154 KostO zu Urkunde Nr. 251/01
gemäß Kostenordnung in der Fassung vom 26.07.1957 zuletzt
geändert durch Gesetz vom 01.07.1994 (BGBl. I S. 1325)

UR-Nr. 251/01

Geschäftswert gem. § 18 I KostO 250.000,00 DM

§§ 141, 145 I 1, 32, 36 I KostO

(Beurkundung der Teilungserklärung durch
den Eigentümer gemäß § 8 WEG)

500,00 DM

§§ 141, 32, 146 I KostO (Vertragsvollzug)

250,00 DM

§§ 141, 145 I 1, 32, 150 I KostO

(Vertreterbescheinigung)

50,00 DM

§§ 136, 152 Abs. 1 KostO (52 Fotokopien)

50,60 DM

§§ 137, 152 Abs. 2 KostO (Entgelt für Post- und
Telekommunikationsdienstleistungen)

15,00 DM

Zwischensumme

865,60 DM

16,00 % Umsatzsteuer gem. § 151a KostO

138,50 DM

Endsumme UR-Nr. 251/01

1.004,10 DM

Notar

Seite 2

Aktenzeichen 01797-01-05
Datum 30.11.2001

Bescheinigung

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

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. 1 bis 13 bezeichneten Wohnungen

mit Nr. 14 bis 18 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken
dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in
Gelsenkirchen, Josefstr. 17

Gemarkung : Gelsenkirchen
Flur(en) : 14
Flurstück(e) : 500 und 501

Grundbuch von: Gelsenkirchen
Band :
Blatt : 0239

sind in sich abgeschlossen.

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

Im Auftrag

Ludorf



NEUSTADT

Grundschule

Neustadt Kirche

SPIELPLATZ

Josefstraße

Johanniterstraße

Bunker

Die Berechtigung dieses Auszuges ist
- durch Umänderung oder Veräußerung
- nur mit Zustimmung des Katastrales zulässig.
- Zurechnungen werden als Ordnungswidrigkeit
verfolgt (§ 86 Vermessungs- und Katastergesetz).

76.6

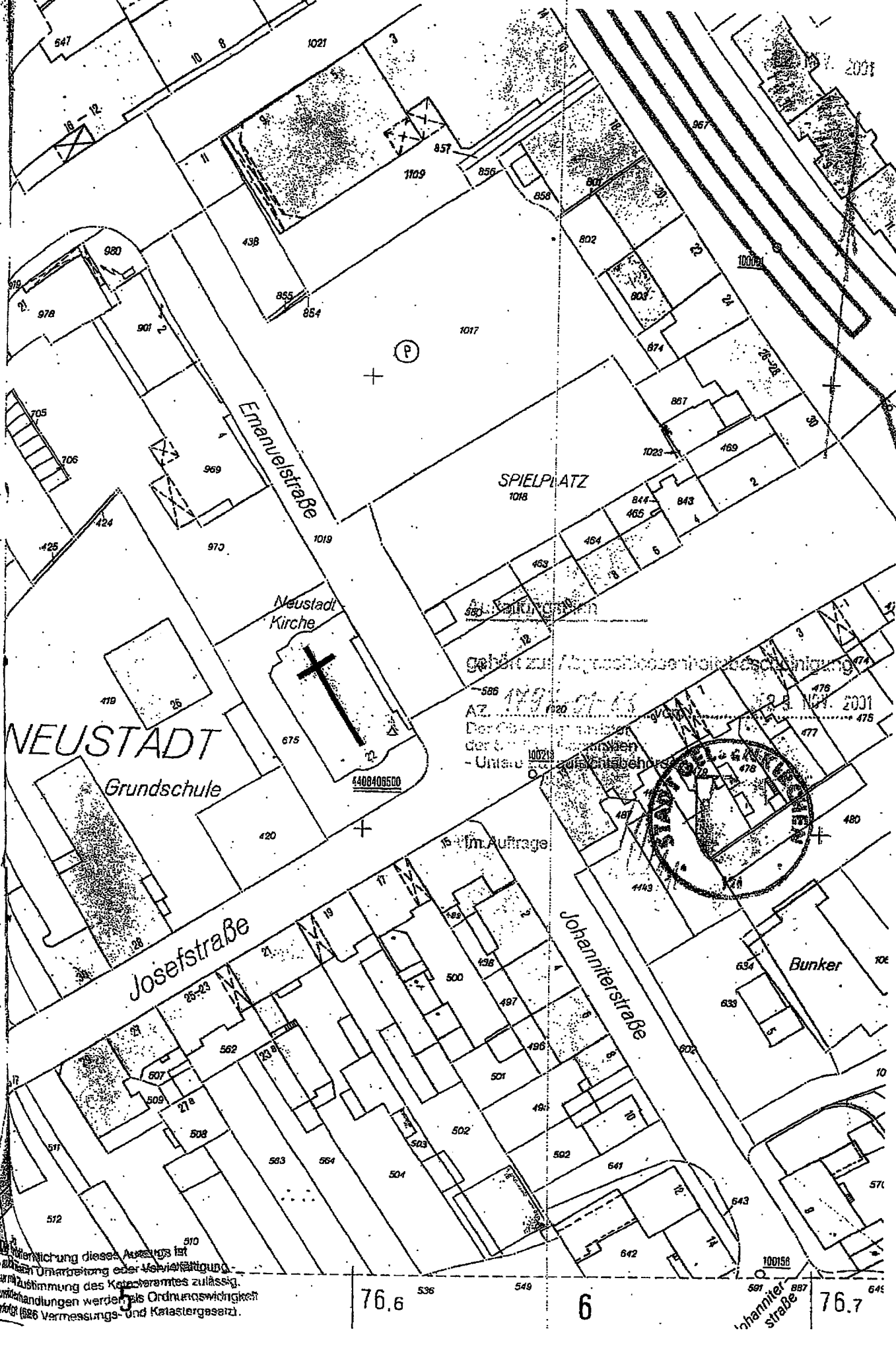
6

76.7

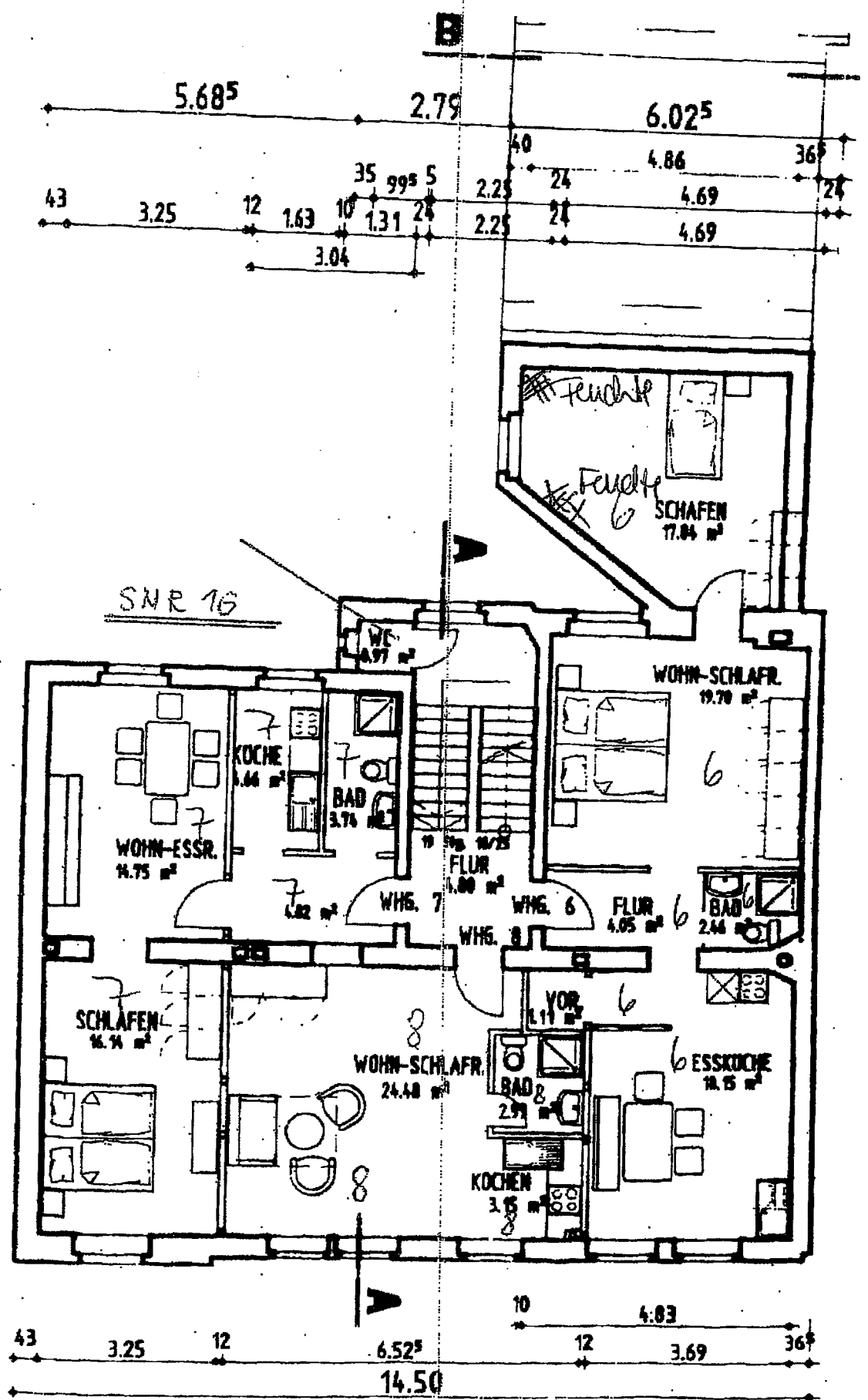


Geht zu: ...
AZ. ...
Der ...
- Untere ...

im Auftrage

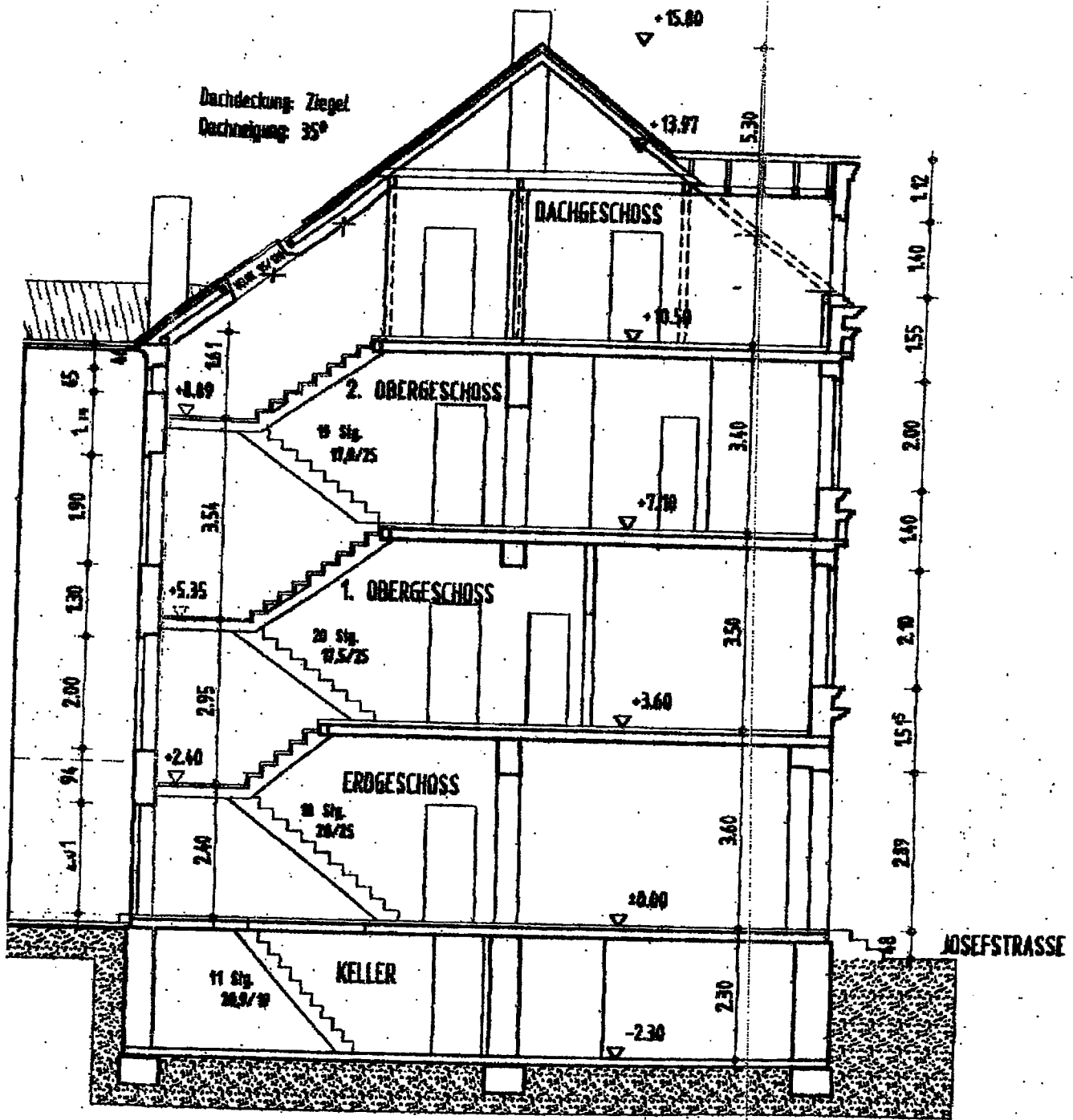


5.105
 1.40
 30
 38
 1.00
 4.68
 2.945
 1635 10
 11.13
 40
 101.135 40
 5.12
 3.885
 545

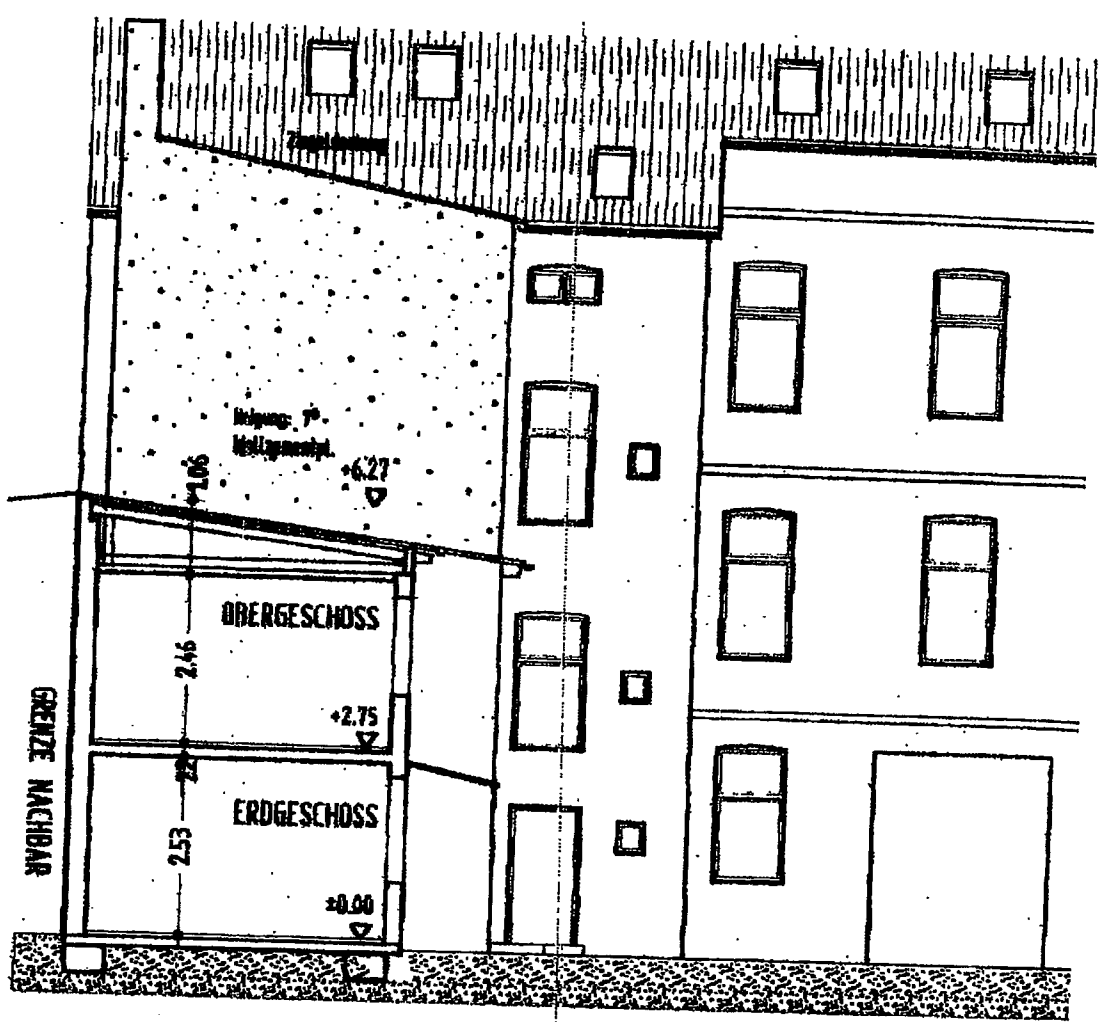
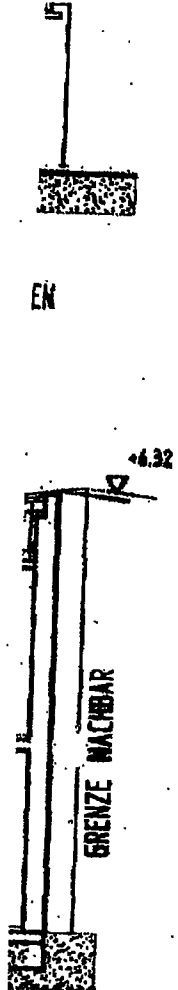


2. OBERGESCHOSS

Dachdeckung: Ziegel
Dachneigung: 35°

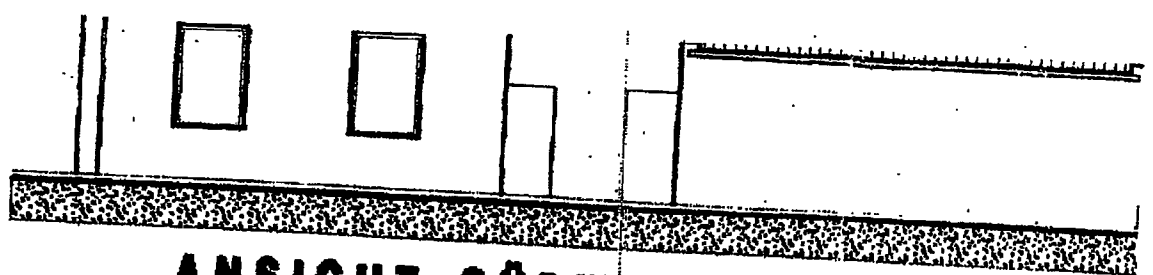


SCHNITT A-A
HAUPTHAUS



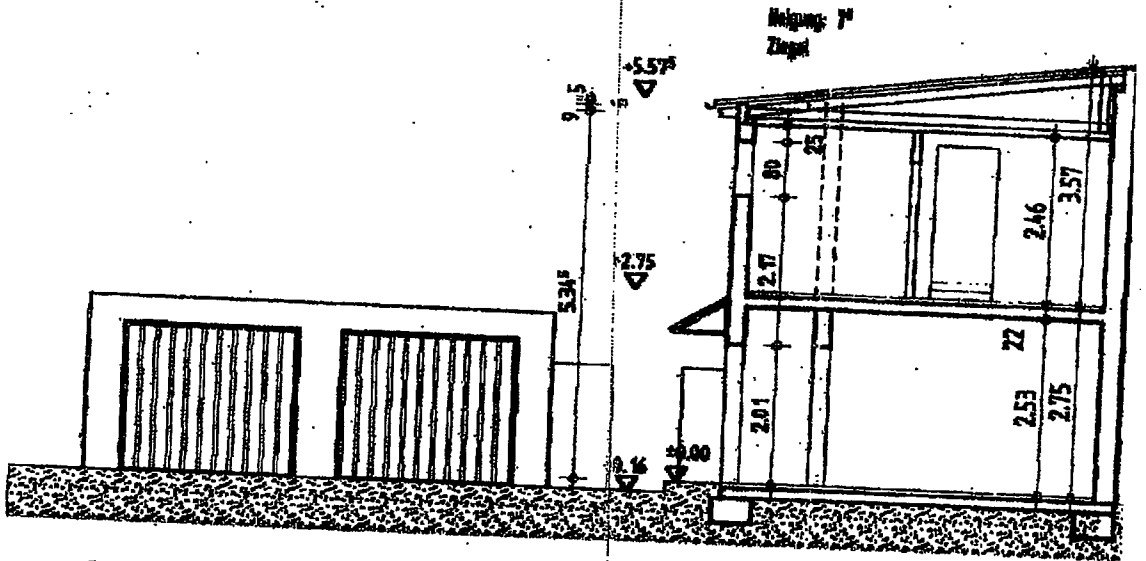
SCHNITT HOFGEBAUDE C-C

ANSICHT SÜD
HOFSEITE



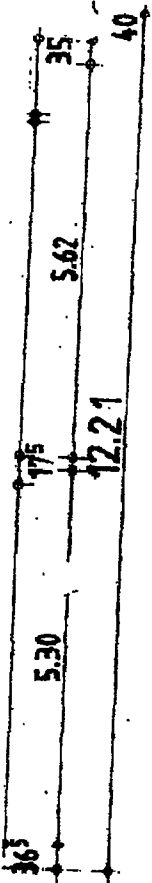
ANSICHT SÜDWEST
WERKSTATT

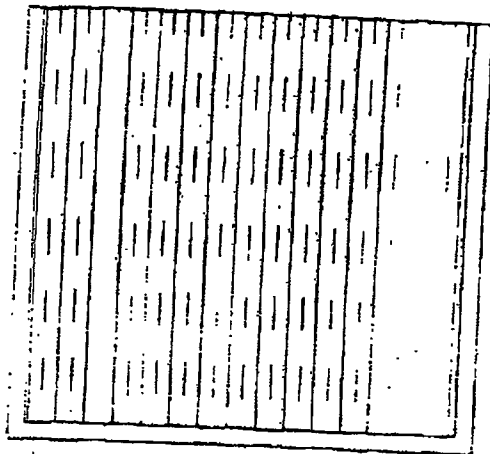
GARAGEN



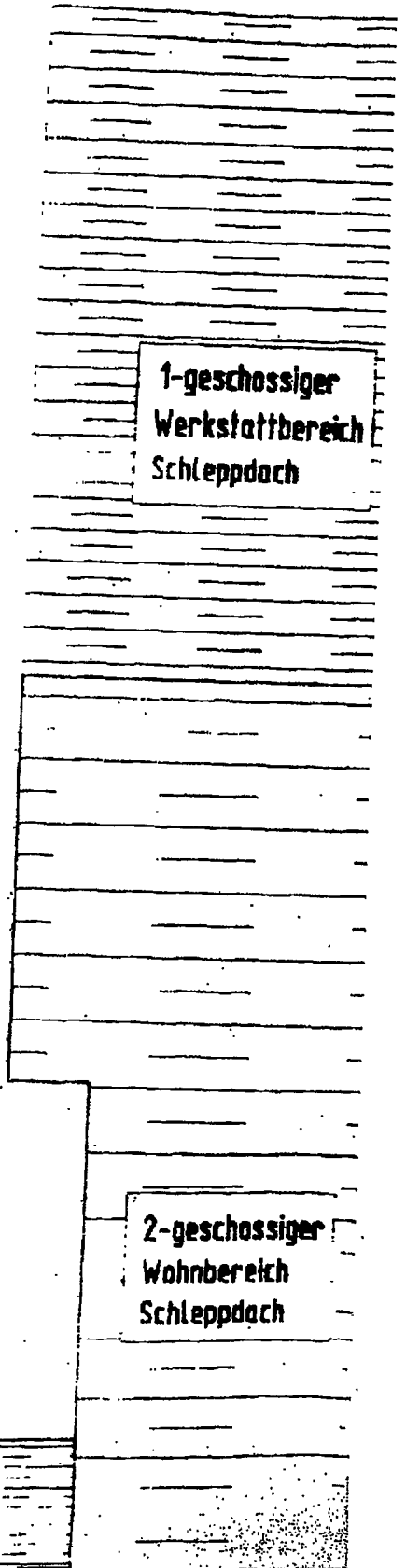
GARAGEN

SCHNITT B-B





DOPPELGARAGEN

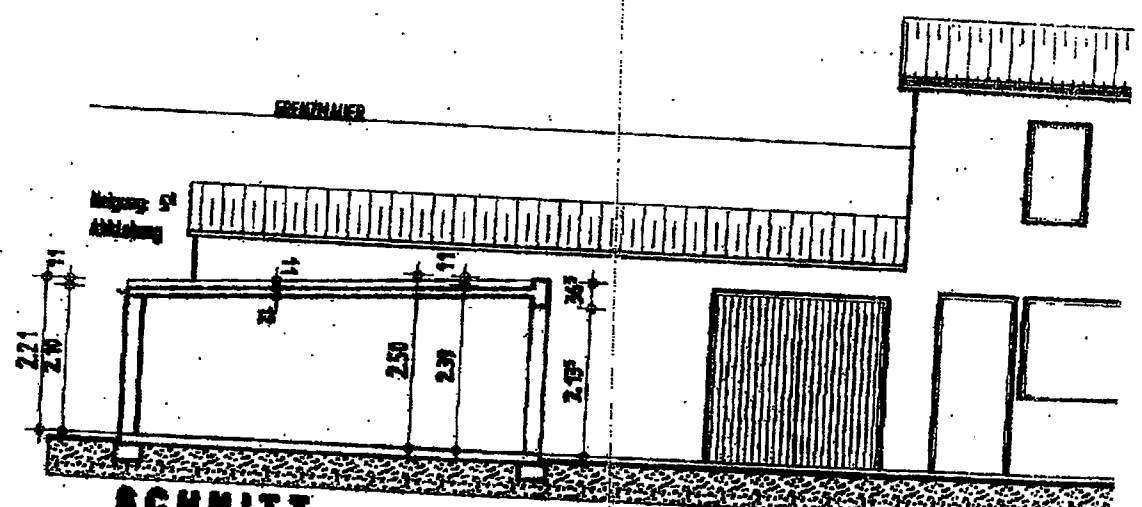
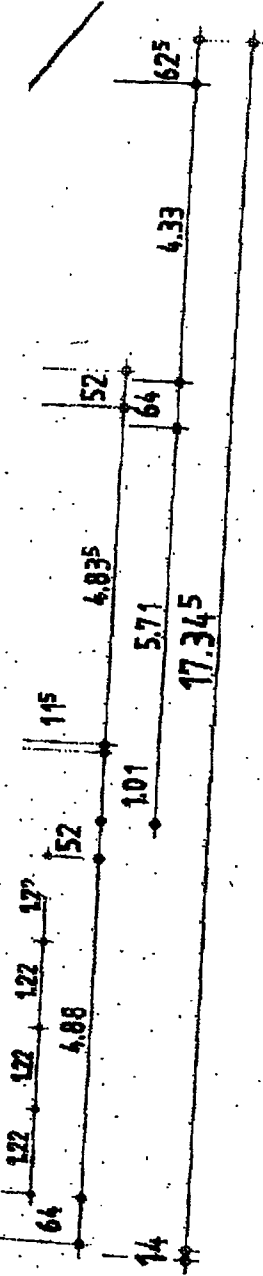


**1-geschossiger
Werkstattbereich
Schleppdach**

**2-geschossiger
Wohnbereich
Schleppdach**

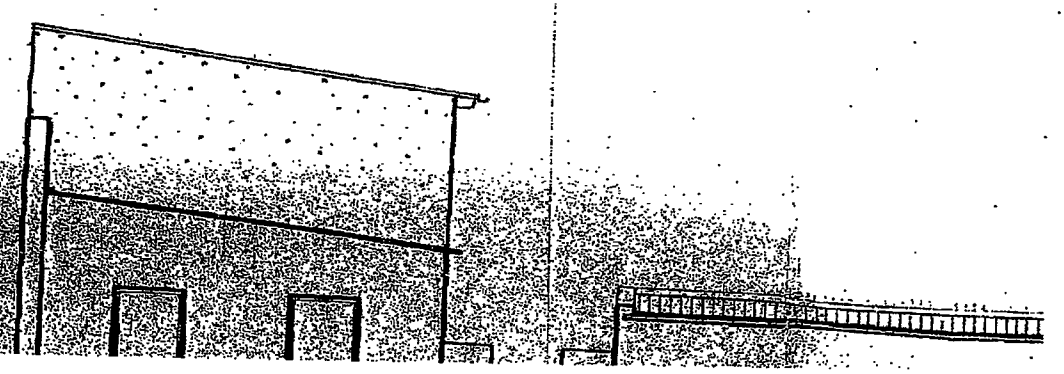
11.02

7.87



SCHMITT
DOPPELGARAGE

ANSICHT
HOFGEBAUDE



Eingegangen 22. 12. 1931

10 Uhr 20 Minuten
Kla h o l t

Nr. 612 des Notariats-Registers 1931.

A u s f e r t i g u n g .

Verhandelt
zu Gelsenkirchen am 16. Dezember 1931.

Vor dem unterzeichneten
zu Gelsenkirchen wohnhaften Notar
im Bezirke des Oberlandesgerichts zu Hamm
Justizrat Franz K l a h o l t

erschieden heute:

- 1) [redacted] gebo-
rene [redacted] in [redacted],
- 2) die [redacted] und [redacted]
geborene [redacted] in [redacted]

von Person bekannt.

Die Erschienenen ersuchten um folgende Beurkundung:

I.

Die [redacted] verkauft hierdurch an die [redacted]
[redacted] das im Grundbuch von Gelsenkirchen Band
18 Blatt 905 eingetragene Hausgrundstück Josefstrasse
Nr. 17 mit der Katasterbezeichnung Flur 14 Nr. 1939/271
und zwar so wie das Grundstück zur Zeit liegt und steht
ohne Gewährleistung für Grösse und Beschaffenheit.

Die Verkäuferin sichert der Käuferin zu, dass dem
Eigentümer des Nachbargrundstücks Josefstrasse Nr. 19,
dem [redacted], nur auf jederzeit zulässig-
gen Widerruf das Recht eingeräumt ist, die auf dem Kauf-
grundstück befindliche Einfahrt und den zum Kaufgrund-
stück gehörigen Hofraum zu benutzen, um auf sein Grund-

II.

Die Besitzübergabe erfolgt am 1. Januar 1932. Mit diesem Tage gehen Nutzungen und Lasten auf die Käuferin über. In die bestehenden Mietsverträge tritt sie vom 1. Januar 1932 ab an Stelle der Verkäuferin als Vermieterin ein.

III.

Der Kaufpreis beträgt 26.500.— Reichsmark. Die Zahlung geschieht wie folgt:

- 1) Die Käuferin übernimmt in Anrechnung auf den Kaufpreis die in Abteilung III Nr. 30 eingetragene Hypothek von 18.000 Goldmark mit den Zinsen vom 1. Januar 1932 ab. Auf diese Hypothek hat die Verkäuferin 1.000.— Goldmark bezahlt und sie dadurch als Eigentümergrundschuld erworben. Sie hat die Grundschuld in einer notariell beglaubigten Urkunde, die sich bei den Grundakten befindet, an den [REDACTED] in [REDACTED] abgetreten und die Eintragung der Abtretung im Grundbuch bewilligt. Die Eintragung wird erfolgen, sobald die Lösungsbevollmächtigung der Gläubigerin zu den Grundakten eingereicht ist.
- 2) Die Käuferin übernimmt in Anrechnung auf den Kaufpreis als persönliche Schuldnerin die auf dem Kaufgrundstück in Abteilung III Nr. 33 für die Verkäuferin eingetragene Grundschuld von 4.000 Goldmark, die durch notariell beglaubigte Urkunde vom 28. Dezember 1929 unter gleichzeitiger Übergabe des Grundschuldbriefes an den [REDACTED] in [REDACTED] abgetreten ist.
- 3) Der Restkaufpreis von 4.500.— Reichsmark wird heute in bar bezahlt und zwar an den [REDACTED]

dem die Verkäuferin ihren Anspruch auf Zahlung der 4.500 R.M. abgetreten hat.

IV.

Alle Ansprüche aus der Beschädigung des Kaufgrundstücks durch Bergbaubetrieb tritt die Verkäuferin an die Käuferin ab. Die Vergütung dafür liegt im Kaufpreis.

Der Wert beträgt etwa: 100 R.M.

V.

Die Käuferin räumt der Verkäuferin als Eigentümerin des Grundstücks Josefstrasse 15 Flur 14 Nr. 1938/269 das Recht ein, die auf dem Kaufgrundstück befindliche Einfahrt zu benutzen, um zum Transport von Kohlen und Bierfässer von der Josefstrasse zum Hofraum des Grundstücks Josefstr. 15 gelangen zu können. Die Kosten der Unterhaltung tragen die jeweiligen Eigentümer des berechtigten und belasteten Grundstücks zu gleichen Teilen. Die Käuferin bewilligt und beantragt, dass das der Verkäuferin eingeräumte Recht auf dem belasteten Grundstück als Grunddienstbarkeit und auf dem berechtigten Grundstück als Recht im Grundbuch eingetragen wird.

VI.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, alle von der Käuferin nicht übernommenen Belastungen unverzüglich zur Löschung zu bringen, insbesondere auch die auf dem Grundstück eingetragenen Vermerke der eingeleiteten Zwangsversteigerung und angeordneten Zwangsverwaltung.

VII.

Alle mit dem Eigentumswechsel verbundenen Kosten, Stempel und Abgaben trägt die Käuferin.

Eine etwaige Wertzuwachssteuer hat die Verkäuferin zu zahlen.

Die Erschienenen ersuchten sodann um die Beurkundung

der Auflassung und erklärten:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem im Grundbuch von Gelsenkirchen Band 18 Blatt 905 eingetragenen Grundstück Flur 14 Nr. 1939/271 der Gemarkung Gelsenkirchen auf die [REDACTED] geborene [REDACTED] in [REDACTED] übergehen soll.

Ich, [REDACTED], bewillige, dass die [REDACTED] als Eigentümerin dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragen werde.

Ich, [REDACTED], beantrage die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuche.

Sodann erklärte der [REDACTED]:

Ich genehmige alle vorstehenden Erklärungen meiner Ehefrau.

Diese Niederschrift ist den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

gez. [REDACTED],

gez. [REDACTED],

gez. [REDACTED],

gez. [REDACTED].

Vorstehende in das Register unter Nummer 619 Jahr 1931 eingetragene Verhandlung wird hiermit für die [REDACTED] geborene [REDACTED] in [REDACTED] ausgefertigt.

Als erste Ausfertigung stempelfrei. Zur Urschrift sind 3.- R.M. Stempel verwendet.

Gelsenkirchen, den 17. Dezember 1931.

Franz Karst

Zu

n

Ausfertigung.

Verhandelt

zu Gelsenkirchen am 16. Dezember 1931.

Vor dem unterzeichneten
zu Gelsenkirchen wohnhaften Notar
im Bezirke des Oberlandesgerichts zu Hamm
Justizrat Franz K l a h o l t

erschienen heute:

- 1) [redacted] geborene
[redacted] in [redacted],
- 2) die [redacted] und [redacted] ge-
borene [redacted] in [redacted],
von Person bekannt.

Die Erschienenen ersuchten um folgende Beurkundung:

I.

Die [redacted] verkauft hierdurch an die [redacted]
[redacted] das im Grundbuch von Gelsenkirchen Band 18 Blatt
905 eingetragene Grundstück Flur 14 Nr. 1894/271 und zwar
so, wie das Grundstück steht und liegt, ohne Gewährlei-
stung für Grösse und Beschaffenheit.

II.

Die Besitzübergabe erfolgt am 1. Januar dieses Jahres.

III.

Der Kaufpreis beträgt 500.-- Reichsmark. Er ist heute
in baar an den [redacted] der von der
Verkäuferin zur Empfangnahme des Geldes ermächtigt ist,
bezahlt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Grundstück von allen Belastungen frei zu schaffen, insbesondere die Freigabe des Grundstücks aus der Mithaft für eine für den Gerling-Konzern eingetragene Hypothek von 10.000 G.M. bis spätestens den 15. Februar 1932 zu beschaffen. Sie beantragt in Übereinstimmung mit der Käuferin schon jetzt die Löschung aller auf dem Kaufgrundstück eingetragener Belastungen, insbesondere die Löschung der vorerwähnten Hypothek.

IV.

Alle mit dem Eigentumswechsel verbundenen Kosten, Stempel und Abgaben hat die Käuferin zu tragen.

Die Erschienenen ersuchten sodann um die Beurkundung der Auflassung und erklärten:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem im Grundbuch von Gelsenkirchen Band 18 Blatt 905 eingetragenen Grundstück Flur 14 Nr. 1894/271 der Gemarkung Gelsenkirchen auf die [REDACTED] geborene [REDACTED] in [REDACTED] übergehen soll.

Ich, [REDACTED], bewillige, dass die [REDACTED] als Eigentümerin dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragen werde.

Ich, [REDACTED], beantrage die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuche.

Ich, [REDACTED], genehmige alle Erklärungen meiner Ehefrau.

Diese Niederschrift ist den Beteiligten vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

gez. [REDACTED],

gez. [REDACTED],

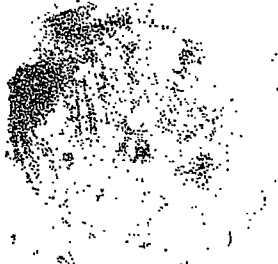
gez. [REDACTED]

Vorstehende in das Register unter Nummer 620 Jahr
1931 eingetragene Verhandlung wird hiermit für die

[redacted] geborene
[redacted] in [redacted] ausge-
fertigt. Als erste Ausfertigung stempelfrei. Zur Ur-
schrift sind 3,- R.M. Stempel verwendet.

Gelsenkirchen, den 17. Dezember 1931.

Funckhaus
Wolff



stück
ndere
r ein
on
zu be
der
Kauf
ere d
steu
kundi
dem
eing
mark
30 jah
gehen
heft
stücke
intr
gen
sen
ter



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

Datum: 19. September 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.70.74-002/2024-704
bei Antwort bitte angeben

- per elektronischer Post -

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

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Josefstr. 17 in Gelsenkirchen

Gemarkung: Gelsenkirchen, Flur: 14, Flurstück(e) 500,501

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Ihr Schreiben vom 10.09.2024

Az. des Gerichts: 05 K 61/24

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Sehr geehrte Frau Leps,

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

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Wiehagen 2“ sowie über einem inzwischen
erloschenen Bergwerksfeld.

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wiehagen 2“ ist die RAG Akti-
engesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentü-

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



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

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

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

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

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

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

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

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der



beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Seite 3 von 3

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. 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 zugrundeliegenden 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 **Josefstr. 17**
Lagedaten **Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 1207**
 (früher 500 und 501)

Datum
04.09.2024

Ihr Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem/den v. g. Grundstück/en mit der/den angeführten Katasterbezeichnung/en derzeit keine Baulast/en i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist/sind.

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

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Tarifstelle 3.1.5.6.4 des Allgemeinen Gebührentarifs zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Prokop
(Dieses maschinell erstellte Schreiben wird nicht unterschrieben)

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

pro 63/1

03719-24-50

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 DE30422600010100008800
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

Stadt Gelsenkirchen – R 63, 45875 Gelsenkirchen

Frau
Gabriele Leps
Amselweg 15
45731 Waltrop

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12
45875 Gelsenkirchen

Telefax
(0209) 169 48 04

e-mail
referat.bauordnung
@gelsenkirchen.de

Datum
02.10.2024

Denkmalnr. **A 41** Inventarnr. **216** Aktenzeichen **10178-24-10**
Vorhaben **Auskunft aus Denkmalliste**
Grundstück **Gelsenkirchen, Neustadt, Josefstr. 17**

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

Denkmalauskunft

Sehr geehrte Frau Leps,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 02.09.2024 gebe ich Ihnen folgende
Denkmalauskunft:
Das o.g. Objekt/Grundstück ist hier nicht als Bau-/Bodendenkmal registriert.

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter
der Adresse INV-NR. 216 - Ev. Auferstehungskirche, Josefstr. 22, Gel-
senkirchen, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 675, welches in
der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist.

Damit kann bei Veränderungen auf dem o.g. Grundstück
Gelsenkirchen, Neustadt, Josefstr. 17
Gemarkung: Gelsenkirchen
Flur: 14
Flurstück: 1207

der sog. Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzge-
setz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren
Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anla-
gen 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 sich auf die denkmal-
werte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken
können.

Bitte beachten Sie, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäo-
logischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Weitere Informatio-
nen dazu erhalten Sie hier:

Landschaftsverband Westfalen-Lippe
LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster
An den Speichern 7
48157 Münster

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1G8U

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eckes

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

Amselweg 15

45731 Waltrop

Referat
61
Stadtplanung

Verwaltungsgebäude
Rathaus
Gelsenkirchen-Buer

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
02.09.2024

Datum
05.09.2024

Mein Zeichen
61/1 -722/24

Ansprechpartner/in
Frau Mast

Zimmer Nr.
406

Telefon
0209 / 169-4195

Telefax
0209 / 169-4803

E-Mail
planungsrecht
@gelsenkirchen.de

**Planungsrechtliche Angaben für das Grundstück
Josefstr. 17 in Gelsenkirchen
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 1207 (vorher 500 und 501)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Planungsrecht werden folgende Angaben dargelegt:

1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023 nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW

Das Flurstück ist im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* dargestellt.

1.2 Vorsorgender Hochwasserschutz

Das Flurstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

2.1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28, der am 06.03.1968 bekannt gemacht worden ist.

2.2 Veränderungssperre

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

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist. Der Fluchtlinienplan besitzt auch weiterhin Rechtskraft. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in beiliegender aktueller Plangrundlage eingetragen.

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

2.4 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 42 vom 21.09.1959, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 - 75 gehört.

2.5 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 und Frau Trachte, Tel. 0209 / 169 4444, oder unter beratung.bauordnung@gelsenkirchen.de.

Terminvereinbarung unter folgendem Link: www.gelsenkirchen.de - Bauberatung.

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

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen.

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

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich der Verbandsgrünflächen.

5. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

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

6. Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich

Das o. g. Flurstück liegt weder im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete, noch in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

7. Vorkaufsrechtssatzung

Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den Bereich nicht vor.

8. Stadterneuerung Neustadt

Die o. g. Flurstücke liegen im Bereich des Projektgebietes "Neustadt". Im Dezember 2017 wurde vom Rat der Stadt das Integrierte Entwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept ist das Ergebnis einer ganzheitlichen Betrachtung des Quartiers und dient als strategische Grundlage für die perspektivische Entwicklung der Neustadt. Weitere Informationen hierzu unter www.stadterneuerung.gelsenkirchen.de.

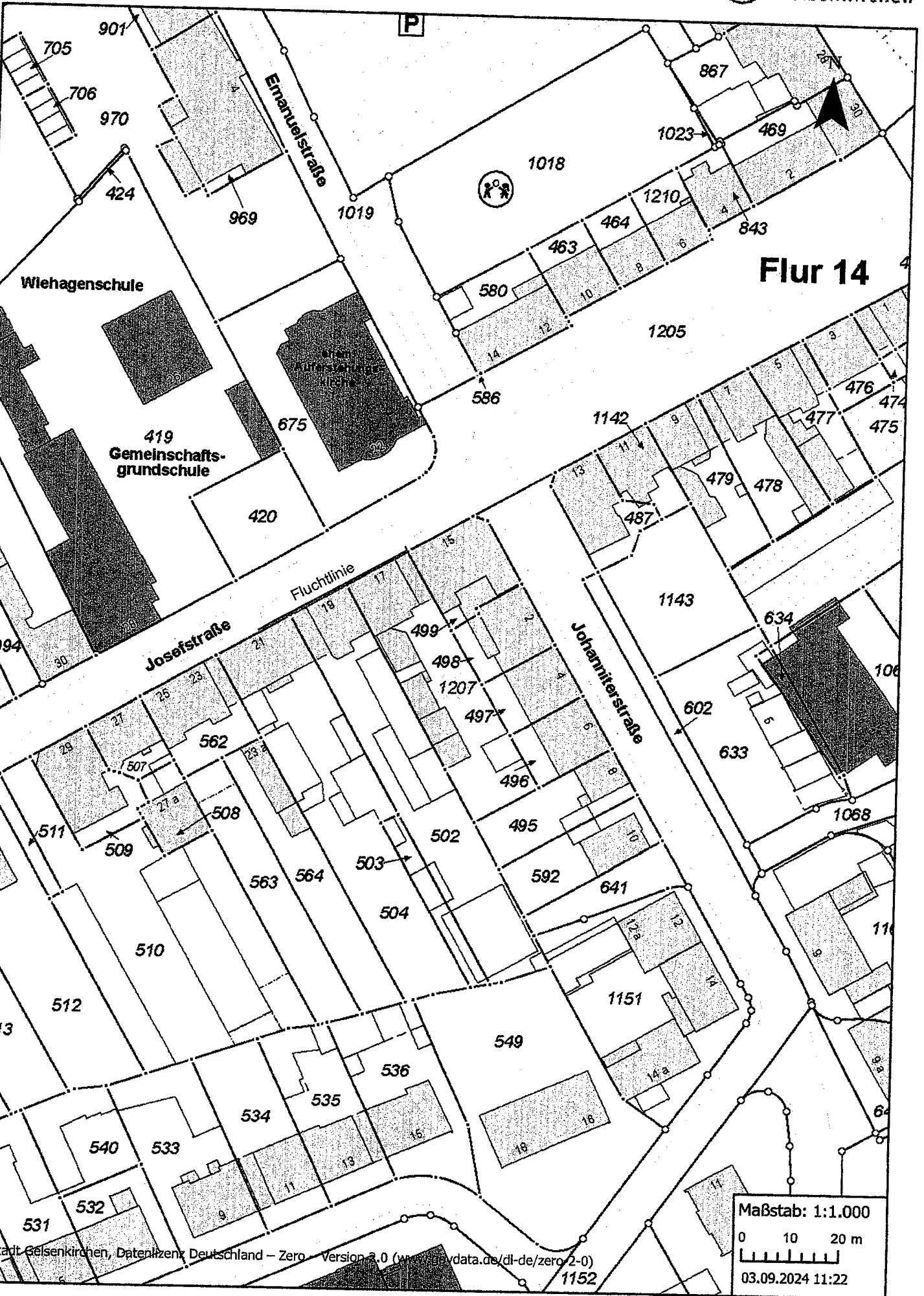
Für weitergehende Auskünfte, die nicht unmittelbar das Planungsrecht betreffen, verweise ich auf den Dienstleistungskatalog auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen.

Der Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Mast



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

02.09.2024
W3880-09-2024

**Objekt: Josefstr. 17
Zwangsversteigerung** 

Sehr geehrte Frau Leps,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 02.09.2024 teile ich Ihnen mit, dass für das oben angegebene Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als freifinanziert gilt.

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

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

Der Betrag in Höhe von 5,00 € ist bis zum 04.10.2024 unter Angabe der Vertragsnummer **8803857441** auf eines der unten angegebenen Konten der Stadtkasse zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Ogrzall

19/9 ch

Datum

09.09.2024

Mein Zeichen

61/4.2

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

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

Referat
63 –
Bauordnung und
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

Vorhaben Gebührenpflichtige Auskunft über baubehördliche Beschränkungen
und Beanstandungen - Zwangsversteigerung [REDACTED]
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts: 05 K 61/24
Grundstück Josefstr. 17
Lagedaten Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstücke 500, 501

Datum
11.09.2024

Ihr Zeichen

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

pi 63/2
03698-24-34

Ansprechpartner/in
Frau Pisarski

Zimmer Nr.
490

Telefon
0209 169-4557

Telefax
0209 169-4804

E-Mail
sabrina.pisarski@gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Frau Leps,

auf Ihr Schreiben vom 03.09.2024 teile ich mit, dass bauordnungsbehördliche Verfahren, die in meinen Geltungsbereich als untere Bauaufsichtsbehörde fallen und das Grundstück Josefstr. 17 in Gelsenkirchen – Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstücke 500,501 – betreffen

nicht anhängig sind.

wie folgt anhängig sind:

- Az.: 0167-21-12 Mängel an Schornstein, Feuerstätten und Verbindungsstücken, Mangelhafte Abgasleitung hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
- Az.: 02458-19-12 einsturzgefährdete Decke im 1.OG des Anbaus hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
- Az.: 03580-17-12 einsturzgefährdete für EG aufgrund maroder Decke im 1. OG des Anbaus hier: Ordnungsbehördliches Verfahren

Auskunft hierzu erteilt Herr Gerlemann, Zimmer 463a, Rathaus Buer, Telefon: (0209) 169 5569

Sollte von Ihrer Seite Interesse an weiteren Auskünften aus der hier geführten Hausakte bestehen, ist dies bei einer Vorsprache auf meiner Dienststelle (Zi. 375a) zu den angegebenen Öffnungszeiten möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Czernik

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 / Architektin
Amselweg 15

45731 Waltrop

Referat
60 - Umwelt

Verwaltungsgebäude
Rathausplatz 1

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
17.02.2025 / Mail

Ihre Anfrage per Mail vom 17.02.2025
Josefstraße 17, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück
1207 (ehemals 500 und 501)

Datum
18.02.2025

Mein Zeichen
60/5 Bo

Ansprechpartner/in
Herr Bomholt

Zimmer Nr.
2.26

☎
Telefon
0209-169-4245

Telefax
0209-169-4538

E-Mail
georg.bomholt@
gelsenkirchen.de

hier: Auskunft über Altlasten

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Flurstück an der Josefstraße 17 ist im derzeitigen Altlast-
verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht gekenn-
zeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht
vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. *Bomholt*

Anlage: Verwaltungsgebühren

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE624205000101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE3042260001010008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5972/0122
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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Amselweg 15, 45731 Waltrop, wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Josefstraße 17 - Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 1207 (ehemals 500, 501) - von der öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Josefstraße“ erschlossen wird.

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

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

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

Im Auftrag

gez. Schmidt

Datum
16.10.2024

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

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 PBKDEFF440

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

Urschriftlich zurück von

WEG Verwaltung
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

45731 Waltrop

Gutachten-Nr.:
in Sachen:

W3897-11-2024
[REDACTED]

Objektart: ETW
Aufteilungsplan Nr.: 5
Gemarkung: Gelsenkirchen
Flur: 014
Flurstück(e): 1207

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft

beträgt zum 19.11.2024 0 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 10.000 EUR

In welcher Höhe besteht das Hausgeld?

600 EUR / Monat

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

Können Sie mir Vergleichsmieten im Objekt nennen?

~~0~~

nein
ja

_____ EUR/monatl. nettokalt

bei vergleichbarer Größe

bei Größe von _____ m².

~~0~~

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