

## 5.7. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 10.04.2029

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002642264  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bergstraße 29, 45897 Gelsenkirchen		
Gebäudefoto (freiwillig)			
Gebäudefoto (freiwillig)			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2007		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )	1016,36 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine		Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

 Eigentümer Aussteller Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller XXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

11.04.2019  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachtraglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

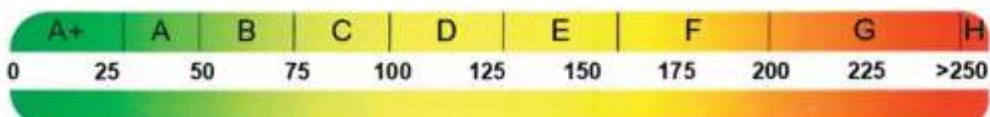
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002642264  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

**2**

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup> K)

Verfahren nach DIN V 18599

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

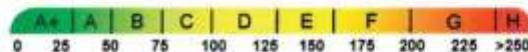
- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

##### Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: W/(m<sup>2</sup> K)

### Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnittsbestand  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht modernisiert  
EFH energetisch nicht modernisiert

<sup>7</sup>

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

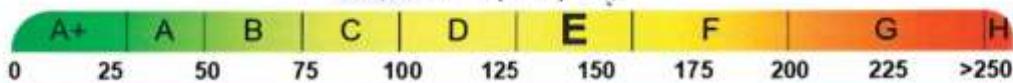
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002642264  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am ...“)

3

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

154,07 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



169,47 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

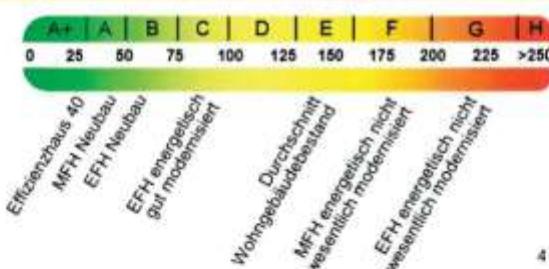
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

154,07 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas	1,10	114779,00	0,00	114779,00	1,16
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas	1,10	116229,00	0,00	116229,00	1,19
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,10	108988,00	0,00	108988,00	1,26
01.01.2016	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	1,10	60981,84	60981,84	0,00	

### Vergleichswerte Endenergie



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

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

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

### **Empfehlungen des Ausstellers**

**Registriernummer** <sup>2</sup> NW-2019-002642264  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am ...“)

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

**Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind**  möglich  nicht möglich

#### **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind  
erhältlich bei/unter: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis** (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäude teil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Energieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbraucherfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbraucherfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## 5.8. Teilungserklärung

1. Ausfertigung

2



Notar

xxxxxxxxxxxxxx

Mülheim an der Ruhr

Die nachfolgende Ablichtung stellt eine vollständige und einwandfreie Wiedergabe der Urschrift dar.

Sie wird hiermit ausgefertigt und dem Amtsgericht - Grundbuchamt - Gelsenkirchen-Buer erteilt.

Mülheim, den 07. März 2005

xxxxxxx  
Notar  
BSI

Urkundenrolle Nr.

78

/2005



## Verhandelt

zu Mülheim an der Ruhr am 01. März 2005

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mülheim an der Ruhr

erschien heute

Frau XXXXXXXXXX geborene XXXXXXXX  
geboren 04.10.1963,  
geschäftsansässig XXXXXXXXX 45529 Hattingen,

1025  
XXXXXXX

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als zur alleinigen Vertretung berechtigte Geschäftsführerin der Firma XXXXXXXXXX mit Sitz in Hattingen, eingetragen beim Amtsgericht Hattingen unter HRB 1469.

Aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister bestätigt der Notar, dass die Firma XXXXXXXXXX und Frau XXXXXXXX als zu deren alleinige Geschäftsführerin im Handelsregister des Amtsgerichts Hattingen unter HRB 1469 eingetragen sind.

-nachstehend "Eigentümer" genannt-

- 2 -

4

Die Erschienene ist dem Notar persönlich bekannt.

Der Notar fragte vor Beurkundung die Beteiligte, ob er in der Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist. Der Beteiligte erklärt, daß dies nicht der Fall ist.

Die Erschienene erklärte folgendes zur Beurkundung:

**Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum  
Teilung  
gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951  
(BGBl. I S. 175) sowie Baubeschreibung**

**Teil I  
Begründung von Wohnungseigentum**

**§ 1  
Grundstück**

Die von der Erschienenen vertretene Firma XXXXXXXXXXXXXXXX ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer Blatt 7527 verzeichneten Grundstücks

gelegen in Gelsenkirchen  
Gemarkung Buer

Flur 97 XXXXXXXX  
Flurstück 4 *M.J.W. 1/100 01.03.2005*  
Hof- und Gebäudefläche, Bergstraße 29  
groß *9 a 40 m² 1/100 01.03.2005*

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten und 4 Garagen.

Die im Grundbuch von Buer Blatt 7527 in Abt. II und III bei Teilung des Grundstückes eingetragenen Belastungen sollen als Gesamtbelastungen der nachstehend unter 1-18 aufgeführten Miteigentumsanteile bestehen bleiben.

**§ 2  
Teilung**

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise in Miteigentumsanteile auf, daß mit

- 3 -



jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist. Der Eigentümer verweist auf die von der Stadt Gelsenkirchen, Bauordnungsamt, unter dem Aktenzeichen: 0230970403 mit Unterschrift und Stempel ver sehene Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.07.2004, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan wurde der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihr genehmigt. Auf Beifügen verzichtet sie.

Im einzelnen werden gebildet:

1.

Miteigentumsanteil von 78,375/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet;

*25387*

2.

Miteigentumsanteil von 79,073/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss Mitte links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet;

*85*

3.

Miteigentumsanteil von 66,913/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss Mitte gelegenen Wohnung nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet;

*86*

4.

Miteigentumsanteil von 67,073/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss Mitte rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet;

*87*

5.

Miteigentumsanteil von 64,259/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet;

*88*

6.

Miteigentumsanteil von 78,375/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links gelegenen Wohnung nebst vier Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet;

*89*

6

- 4 -

7.

Miteigentumsanteil von 73,450/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss Mitte links gelegenen Wohnung nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet;

8.

Miteigentumsanteil von 60,312/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss Mitte gelegenen Wohnung nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet;

9.

Miteigentumsanteil von 67,073/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss Mitte rechts gelegenen Wohnung nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet;

10.

Miteigentumsanteil von 64,259/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet;

11.

Miteigentumsanteil von 66,498/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Dachgeschoss links nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet;

12.

Miteigentumsanteil von 56,845/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss Mitte links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet;

13.

Miteigentumsanteil von 50,402/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Dachgeschoss Mitte rechts nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet;

14.

Miteigentumsanteil von 104,093/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet;

15.

Miteigentumsanteil von 6/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet;

+ 1

- 5 -

**16.**

Miteigentumsanteil von 6/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet; 88

**17.**

Miteigentumsanteil von 6/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet; 25400

**18.**

Miteigentumsanteil von 6/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet. 01

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit entsprechenden Nummern bezeichnet.

#### Teil II Sondereigentum - Gemeinschaftliches Eigentum

1501

Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Teil I) dieser Urkunde und den folgenden Bestimmungen zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum, ebenso alle tragenden Mauern, welche Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum abgrenzen. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch die Instandhaltungsrücklage. Eine Auszahlung bei Veräußerung einer Eigentums-einheit kann nicht verlangt werden. In Ergänzung des § 5 WEG wird festgelegt, daß Sondereigentum sind:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehö-renden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände der im Sondereigentum stehenden Räume,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,

8

- 6 -

g)

die Versorgungsleitung für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler für das jeweilige Sondereigentum an,

h)

die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

i)

die Kommunikations- und Fernsehleitungen von der jeweiligen Abzweigdose an,

j)

bei Balkonen der durch die Balkonenumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau.

Im übrigen gilt § 5 WEG.

### Teil III

#### Anlagen zur Teilungserklärung

Dieser Teilungserklärung werden folgende Anlagen als Bestandteile beigefügt:

die für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander maßgebliche Gemeinschaftsordnung (Anlage 1).

### Teil IV Grundbuchanträge

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1.

die Teilung des eingangs beschriebenen Grundbesitzes nach Maßgabe Abschnitt I;

2.

die Gemeinschaftsordnung gem. Anlage 1 mit Ausnahme Ziffer 13.1 als Inhalt des Sondereigentums.

A

### Teil V Vollmacht

1.

Der Eigentümer bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notariatssekretärinnen

9

- 7 -

XXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXX

jeweils XXXXXXXXXX 45468 Mülheim an der Ruhr,

in der Weise, daß jeder allein handeln kann, alle zu dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen für ihn abzugeben oder entgegenzunehmen, sofern sie zum grundbuchlichen Vollzug erforderlich sind und Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, soweit dies verfahrensrechtlich zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sein sollte. Die Bevollmächtigten sind insbesondere auch befugt, die Übereinstimmung des dieser Niederschrift bei-gefügten vorläufigen Aufteilungsplanes mit dem endgültigen Aufteilungsplan festzustellen und zu bestätigen und alle zum grundbuchlichen Vollzug dieser Teilungserklärung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

2.

Der Eigentümer erteilt dem amtierenden Notar Vollmacht, ihn im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sein sollte.

Der Notar ist auch berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und uneingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

## Teil VI

Als erster Verwalter ist

Frau XXXXXXXXXXXXXXXX , 45529 Hattingen

bis zum 31.12.2008 bestellt.

Das Protokoll nebst Anlage 1 wurden dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, der Aufteilungsplan nebst Anlagen wurde erörtert, Protokoll nebst Anlage sowie Aufteilungsplan nebst Anlagen wurden genehmigt und sodann wurde das Protokoll von dem Erschienenen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

The image shows two handwritten signatures. The first signature, on the left, consists of a series of X's followed by a stylized surname. The second signature, on the right, includes initials 'O', 'S', and 'N' along with a cursive surname. Both signatures are written in black ink on a white background.

- 8 -

10 |

Als Anlage 1 zur Teilungserklärung  
vom 01. März 2005, UR-Nr. 78/2005

**Gemeinschaftsordnung für das Wohnungseigentum  
Bergstraße 29, 45897 Gelsenkirchen**

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im folgenden keine abweichender Regelungen getroffen werden. Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend "Wohnungseigentum", Wohnungs- und Teileigentümer "Wohnungseigentümer" genannt.

**1. Benutzung des Eigentums**

Die Wohnungseigentümer haben das Recht, die in ihrem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile nach Belieben zu benutzen, soweit nicht das Gesetz, die Teilungserklärung, die Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

In gleicher Weise sind sie berechtigt, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen sowie die gemeinschaftlichen, nicht zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Grundstücksflächen mitzubenutzen.

Die Wohnungseigentümer haben die ihnen zustehenden Rechte so auszuüben, daß dadurch keinem der anderen Miteigentümer oder Mitbenutzer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben vermeidbare Maß hinausgeht

Jeder Wohnungseigentümer darf die innere Aufteilung seiner Sondereigentumsräume nach Belieben verändern. Soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, bedarf er dazu der Zustimmung des oder der anderen Miteigentümer.

**2. Sondernutzungsrecht**

Folgende Sondernutzungsrechte werden vereinbart:

So lange der teilende Eigentümer Eigentümer der Wohneinheit 1 des Aufteilungsplanes ist, sind alle anderen Eigentümer von der Nutzung der im anliegenden Sondernutzungsplan "rot" gekennzeichneten und mit "ST 1, ST 2, ST 3, ST 4 und ST 5 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplätzen ausgeschlossen.

Der teilende Eigentümer ist berechtigt, Erwerbern von von Einheiten das Sondernutzungsrecht an einzelnen Kfz-Stellplätzen zuzuweisen und dies zur Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

- 9 -

M

Aufschließend bedingt durch den Eingang eines entsprechenden Eintragungsantrages beim Grundbuchamt entsteht dadurch das Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Wohnungseigentümers unter Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer.

Dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt die Unterhaltungspflicht des vom Sondernutzungsrecht betroffenen Kfz-Stellplatzes.

### 3. Pflichten der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und erforderlichenfalls instandzusetzen.

Die Unterhaltungspflicht der Wohnungseigentümer erstreckt sich auf die Außenseiten der im Bereich des Sondereigentums vorhandenen Fenster sowie die Estriche- und Innenseiten der Balkone, Loggien und Terrassen, soweit solche vorhanden sind. Außenseiten der Fenster dürfen nur so gestrichen und Balkone, Loggien und Terrassen nur so gestaltet werden, daß sich ein einheitliches Bild ergibt.

Die Wohnungseigentümer haben die zur Beseitigung von Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum erforderlichen Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden.

Dem Wohnungseigentümer obliegt ohne Rücksicht auf deren Umfang die Instandhaltung und Instandsetzung anderer Teile des Gebäudes sowie von Anlagen und Einrichtungen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, wenn solche infolge unsachgemäßer Behandlung durch ihn, seine Angehörigen, Mieter, Angestellte, Besucher oder sonstige Personen, für die er die Verantwortung zu übernehmen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen in der Wohnung, d.h. das Tapezieren, Anstreichen der Decken und Wände, der Innenanstrich der Außenfenster, der Wohnungsabschlußtüren, Balkon- und Terrassentüren, das Streichen der übrigen Türen und der Heizkörper steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

Unterlassene Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten können jedoch schadenspflichtig machen, wenn dadurch eine Wertminderung des Gemeinschaftseigentums eingetreten ist. Kein Wohnungseigentümer darf innerhalb der ihm gehörenden Gebäude- teile Arbeiten ausführen oder ausführen lassen, die die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Gebäudeteile schädigen.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuseigen.

12

- 10 -

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume anzuhalten. Bestehende Mängel hat jeder Raumeigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen. Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume für das gemeinschaftliche Eigentum, für andere Sondereigentumsrechte oder für die Bewohner des Hauses eine unmittelbare Gefahr, die eine unverzügliche Abhilfe erfordert, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der betroffene Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten nach den Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag zu erstatten.

Die Wohnungseigentümer haben im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum zu bilden. Über den Zeitpunkt und die Art ihrer Verwendung beschließen sie mit Stimmenmehrheit.

Jeder Wohnungseigentümer hat dafür einzustehen, daß das aufgrund der Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und des Wohnungseigentumsgesetzes von ihm verlangte Verhalten auch von den Personen ausgeübt wird, die seinem Hausstand angehören oder denen er die Benutzung des Eigentums überlässt.

Die Vorschriften über die Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum gelten sinngemäß für die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum, an dem dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Wohnung oder Garage oder eines bestimmten Gebäudes Sondernutzungsrechte eingeräumt worden sind

### 3. Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Einer Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung bedarf es nicht. Jedoch ist jede Veräußerung dem Verwalter durch Übersendung einer Abschrift des Veräußerungsvertrages anzuseigen.

### 4. Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes wird zunächst vom Verkäufer vor Verwalterbestellung eine verbundene Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert abgeschlossen, die der Verwalter mit Aufnahme seiner Tätigkeit übernimmt, durch die das Gebäudefeuer-, Leitungswasser- und Sturmschadenrisiko abgesichert wird.

Die gesetzliche Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist durch eine vom Verwalter abzuschließende Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe - soweit

13

- 11 -

möglich zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzvereinbarungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes - abzusichern. Diese Versicherung soll zugleich auch die persönliche gesetzliche Haftpflicht des Verwalters und der Wohnungseigentümer bei der Betätigung im Interesse und für die Zwecke der Gemeinschaft erfassen, und zwar auch aus Ansprüchen eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter, nicht jedoch die gesetzliche Haftpflicht aus Sondereigentum. Der Verwalter ist berechtigt, weitere Versicherungen abzuschließen, wenn und soweit er dies für erforderlich hält.

Der erste Abschluß der Versicherungen erfolgt durch den teilenden Eigentümer.

Die Versicherung von Glasschäden im Bereich des Sondereigentums obliegt den einzelnen Wohnungseigentümern, wenn und solange eine gemeinschaftliche Versicherung nicht besteht.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften und der Abschluß der Versicherungen obliegt dem Verwalter, wenn nicht die Eigentümersversammlung mit einfacher Mehrheit etwas anderes beschließt. Die ersten Versicherungen werden von dem in dieser Urkunde bestellten Verwalter für die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen.

#### 5. Wiederaufbau bei Zerstörung

Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Miteigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind. Decken die Versicherungen oder die sonstigen Ansprüche den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder der genannten Miteigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil in Höhe des seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

Jeder der betroffenen Miteigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und Versicherungssummen und der Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder der betroffenen Miteigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Miteigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und durch ihn keine Bedenken bestehen.

#### 6. Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

- 12 -

14

Geht ein Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen der anderen Mit-eigentümer einen Bevollmächtigten zu bestellen oder zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, in Empfang zu nehmen. Ist ein Bevollmächtigter nicht bestellt oder wird das Stimmrecht nicht einheitlich ausgeübt, gilt die Stimme nicht.

Steht ein Wohnungseigentum im Eigentum von Ehegatten, so gilt jeder von ihnen bei Stimmabgaben durch den anderen als bevollmächtigt, es sei denn, daß dem Verwalter schriftlich bekannt gemacht wird, daß diese Vermutung nicht gilt.

#### 7. Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

Die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor,

- wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate und mit mindestens der dreifachen Monatsleistung in Verzug ist,

- wenn er seinen Zahlungsverpflichtungen der Gemeinschaft gegenüber trotz schriftlicher, auf die Rechtsfolgen hinweisender Mahnung des Verwalters über einen längeren Zeitraum, mindestens aber über ein Jahr, nur sehr unregelmäßig nachkommt oder

- wenn eine Zwangsvollstreckung gegen ihn wegen einer Forderung der Gemeinschaft fruchtlos geblieben ist,

- sich der Raumeigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Raumeigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Gemeinschaftsordnung eingeräumte "besondere" Rechtsstellung den anderen Raumeigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht aus der Wohnung oder den sonstigen Räumen entfernt; ein derartiger Verstoß liegt auch dann vor, wenn ein Hausbewohner wiederholt Anlaß zur Störung des Hausfriedens gibt,

- der Raumeigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung oder die sonstigen Räume in anderer als der nach dieser Gemeinschaftsordnung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht binnen angemessener Frist aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Raumeigentümer den Gebrauch der Räume überlassen

15 |

- 13 -

hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung oder den sonstigen Räumen entfernt,

- der Wohnungseigentümer die ihm gemäß der Gemeinschaftsordnung obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten in erheblichem Umfang verletzt oder ihnen trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.

Der Verwalter hat die übrigen Wohnungseigentümer unverzüglich zu unterrichten, wenn ein Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums gegenüber einem Wohnungseigentümer gegeben ist.

Jeder Wohnungseigentümer kann in diesem Fall in Abweichung von § 24 Abs. 2 WEG die Beschußfassung der Versammlung über die Entziehung des Wohnungseigentums verlangen. Dem betroffenen Wohnungseigentümer ist vor der Beschußfassung die Möglichkeit zu geben, sich über die Entziehung zu äußern. Der Beschuß der Wohnungseigentümer über die Entziehung des Wohnungseigentums bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Der von der Entziehung betroffene Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt. Der Beschuß über die Entziehung ist dem betroffenen Wohnungseigentümer unverzüglich durch

Übergabeeschreiben mitzuteilen, verbunden mit der Aufforderung bei Vermeidung der Klageerhebung:

- innerhalb von 6 Monaten sein Wohnungseigentum zu veräußern,
- innerhalb der bezeichneten Frist die zu seinem Wohnungseigentum gehörenden Räume sowie die von ihm benutzten gemeinschaftlichen Räume zu räumen.

Die Veräußerung kann in diesen Fällen nicht mehr verlangt werden, wenn seit Kenntnis des Verwalters von den die Entziehung begründenden Tatsachen mehr als sechs Monate, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis mehr als zwei Jahre verstrichen sind, es sei denn, daß das Verbleiben des betreffenden Wohnungseigentümers in der Gemeinschaft für diese unzumutbar ist.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

#### 8. Kosten- und Lastenverteilung

Jeder der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach den folgenden Bestimmungen zur Deckung der Lasten und Kosten beizutragen.

16

- 14 -

Nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile haben die Wohnungseigentümer zu tragen:

- die öffentlichen Abgaben, soweit diese nicht gesondert erhoben werden; das gleiche gilt für die Strom- und Wasserkosten, soweit die Entnahme nicht gesondert gemessen wird,
- die Versicherungsprämien,
- die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, soweit ihnen diese gemeinsam obliegen; dazu gehören auch die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung von Außenseiten von Loggien und Balkonen,
- die Instandhaltung und Instandsetzung für das gesamte Mehrfamilienhaus und seine Anlagen und Einrichtungen obliegt allein den jeweiligen Eigentümern der darin befindlichen Einheiten. Die Instandhaltung und Instandsetzung für den Bungalow und seine Anlagen und Einrichtungen und die Garage 11 obliegt allein dem jeweiligen Eigentümer,
- die sonstigen Betriebskosten, soweit nichts anderes erwähnt ist und für sie keine besonderen Bestimmungen getroffen werden.

Die Heizungskosten werden getrennt ermittelt und entrichtet.

Die Verwaltungskosten werden von den Miteigentümern anteilig je Sondereigentums-einheit getragen.

Die Wohnungseigentümer können durch Beschuß, der einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen bedarf, einen abweichenden Verteilerschlüssel vereinbaren.

Der Verwalter ist verpflichtet, für den Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember läuft, den Wohnungseigentümern eine Abrechnung über die auf sie entfallenden Bewirtschaftungskosten und die von ihnen darauf geleisteten Zahlungen (Wohngeld) vorzulegen. Die Verpflichtung besteht erstmalig nach Ablauf eines vollen Geschäftsjahres. Ein Rumpfgeschäftsjahr wird mit dem folgenden Geschäftsjahr zusammen abgerechnet. Die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung wird von der Eigentümergemeinschaft durch Beschuß mit einfacher Mehrheit festgestellt.

Soweit demnach die geleisteten Zahlungen (Wohngeld) nicht zum Kostenausgleich ausreichen, ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, unverzüglich Nachzahlung zu leisten. Soweit die Abrechnung einen Überschuß ausweist, ist dieser auf sonstige vom Wohnungseigentümer geschuldete Leistungen, sonst aber auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

#### 9. Wohngeld

17

- 15 -

Die Höhe des Wohngeldes wird vom Verwalter nach Maßgabe und aufgrund eines Wirtschaftsplans festgestellt und den Wohnungseigentümern jeweils rechtzeitig bekanntgegeben. Der Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr vom Verwalter aufgestellt, mit Ausnahme des ersten Rumpfgeschäftsjahrs. In diesen Wirtschaftsplan sind die Lasten und Kosten in Höhe der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bis zur Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplans und bis zur ersten Heizkostenabrechnung sind monatlich angemessene pauschalierte Vorausleistungen zu erbringen, deren Höhe von dem Verwalter festgelegt und den Wohnungseigentümern mitgeteilt wird.

Der Wohnungseigentümer hat das Wohngeld im voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu überweisen. Werden nur Teilbeträge geleistet, so bestimmt der Verwalter die Reihenfolge ihrer Verrechnung. Die Aufrechnung gegen die festgelegten Vorauszahlungen oder sonstige Forderungen, eine Zurückbehaltung oder Hinterlegung sowie die Zahlung auf ein Sperrkonto sind unzulässig. Im Falle des Zahlungsverzuges sind Zinsen in Höhe voll 5 -fünf- vom Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank in Verbindung mit der Euro-Überleitungsverordnung, mindestens jedoch in Höhe von 8 -acht- vom Hundert jährlich zu zahlen, und zwar ab Fälligkeit. Der Verwalter kann im Einzelfall auf die Erhebung von Verzugszinsen verzichten.

Solange die Höhe des Wohngeldes noch nicht verbindlich festgelegt ist, haben die Wohnungseigentümer darauf Abschlagszahlungen zu leisten, deren Höhe der Verwalter bestimmt.

#### 10. Instandsetzungsrücklage

Die Instandsetzungsrücklage steht nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers besteht nicht.

Im übrigen darf über eine Verwendung zu anderen Zwecken als zur Instandhaltung oder Instandsetzung nur mit vorheriger Genehmigung der Eigentümer beschlossen werden.

Bei einer Weiterveräußerung des Wohnungseigentums gehen die Rechte des veräußernden Wohnungseigentümers an der angesammelten Instandsetzungsrücklage ohne Auseinandersetzung auf den Erwerber über.

Die Instandsetzungsrücklage ist einem besonderen Konto zuzuführen.

#### 11. Eigentümerversammlung

Die Angelegenheiten der Wohnungseigentümer werden durch Beschußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet, die mindestens einmal jährlich unter Angabe der Tagesordnung durch den Verwalter einzuberufen ist und in der der Verwalter den Vorsitz führt. Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der

- 16 -

18

erschienenen oder vertretenen Miteigentümer immer beschlußfähig, wenn sie vorschriftsmäßig einberufen und in der Einladung zur Versammlung darauf besonders hingewiesen wurde. Der Verwalter muß die Wohnungseigentümersversammlung darüber hinaus immer dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Die Vorschrift des § 25 Abs. 3 WEG wird ausdrücklich abbedungen. Die Einberufung erfolgt durch einfachen Brief. Zwischen der Absendung des Briefes und dem Tag der Versammlung muß eine Frist von mindestens einer Woche liegen.

Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Stimmenthaltungen werden bei der Abstimmung nicht mitgezählt. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen Eltern- oder Schwiegereltern teil, einen erwachsenen Abkömmling, einen anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können sie ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Im übrigen finden die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes Anwendung (§§ 23 ff WEG).

In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der

Wohnungseigentümergemeinschaft außer der Einhaltung der dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem weiteren Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

Auch ohne Wohnungseigentümersversammlung ist ein Beschuß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären.

Das Stimmrecht der Ersterwerber beginnt mit der Übergabe des von ihnen erworbenen Wohnungseigentums.

## 12. Kostenerstattungspflicht

Die Abwesenheit eines Miteigentümers oder die Tatsache, daß sein Sondereigentum oder bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums weder durch ihn noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragspflicht zu den allgemeinen Lasten, auch für besondere Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Treppen und Fahrstühle. Das gleiche gilt für Warmwasser- und Heizungskosten. Kein Miteigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Zahlung seiner Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten durch Aufgabe oder Verzicht auf sein Miteigentum an den von der Lastentragung betroffenen Gegenständen entziehen.

Ein überstimmter oder bei der Beschußfassung nicht anwesender Eigentümer ist gleichwohl zur Beteiligung an den Kosten einer beschlossenen, gewöhnlichen oder außerordentlichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme oder Verbesserung oder

- 17 -

*MG*

Änderung an gemeinschaftlichen Sachen, Teilen, Einrichtung und Anlage verpflichtet.

Beschließt die Versammlung die Führung eines Rechtsstreits mit einfacher Mehrheit, so können sich die überstimmteten Miteigentümer wie auch die Abwesenden von den Folgen des Rechtsstreits im Falle des Unterliegens im Innenverhältnis nicht absondern und sich nicht der Beitragsleistung zu den Kosten des Rechtsstreits entziehen.

**13. Verwalter**

1.

Zum ersten Verwalter bis zum 31.12.2008 wird

Frau XXXXXXXXXXXXXXXX

, 45529 Hattingen

bestellt.

2.

Über die spätere Bestellung und Abberufung eines Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich.

3.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den §§ 27 ff WEG und den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

- a) Beschlüsse der Eigentümerversammlung durchzuführen, für die genaue Beachtung der Hausordnung zu sorgen und alle sonstigen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen,
- b) alle Zahlungen, die die Wohnungseigentümer aufgrund Gesetzes oder nach dieser Gemeinschaftsordnung zu leisten haben, anzufordern, in Empfang zu nehmen und weiterzuleiten oder zu verwalten. Dazu gehören auch von der Eigentümerversammlung beschlossene Sonderumlagen,
- c) Erklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind,
- d) alle Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Rechtsnachteils erforderlich sind,
- e) Ansprüche gegen Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen,

20

- 18 -

- f) die nach der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen oder später beschlossenen Versicherungen abzuschließen,
- g) für die Ausführung der Treppenhauseinigung, Pflege der Grünanlage oder sonstiger kleiner Nebenarbeiten nach Bedarf Hilfskräfte sowie einen Hausmeister zu bestellen und die monatliche Vergütung festzusetzen Dazu gehört auch das Recht, den Hausmeister und die Hilfskräfte erforderlichenfalls wieder zu entlassen,
- h) einen Wirtschaftsplan für das nächste Jahr aufzustellen und den Wohnungseigentümern vorzulegen,
- i) jährlich einmal eine Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, in der insbesondere über den aufgestellten Wirtschaftsplan für das nächste Jahr Beschuß gefasst wird,
- j) auf Antrag eine Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, wenn
  - mehr als Viertel der Wohnungseigentümer oder der Verwaltungsbeirat es verlangen,
  - ein Wohnungseigentümer, dem das Eigentum nach dieser Gemeinschaftsordnung entzogen werden soll, es beantragt.

## 4.

Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Pflichten pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandsetzungsbeträgen einen Beitrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist. Der Verwalter ist zur Anfertigung von Protokollen über die Eigentümerversammlung verpflichtet.

## 5.

Der Verwalter hat insbesondere folgende Befugnisse:

- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
- b) die von den Wohnungseigentümern aufgrund Gesetzes oder nach dieser Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer im eigenen Namen gerichtlich oder außergerichtlich zugunsten der übrigen Wohnungseigentümer geltend zu machen.

## 6.

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit. Er kann jederzeit Untervollmacht erteilen und die Ausübung von Verwaltungsaufgaben einem geeigneten Dritten nach seiner Wahl teilweise übertragen.

Der Verwalter ist nicht gesetzlicher Vertreter der Eigentümergemeinschaft.

21

- 19 -

Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen.

Für das Verhältnis des Verwalters zu der Gemeinschaft und den einzelnen Eigentümern gilt im übrigen § 675 BGB (Geschäftsbesorgungsvertrag).

Die Rechte der Gemeinschaft dem Verwalter gegenüber können nicht von einem einzelnen Eigentümer ausgeübt werden.

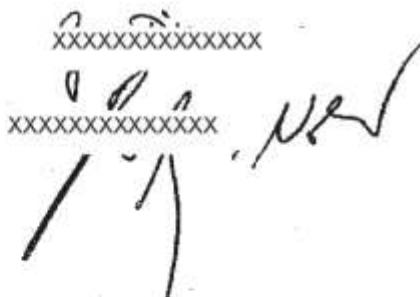
Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Eigentümer.

#### 14. Verwaltungsbeirat

Für je drei Jahre kann ein Verwaltungsbeirat gebildet werden, der aus bis zu 3 Wohnungseigentümern besteht. Die Bildung eines Verwaltungsbeirats, die Anzahl seiner Mitglieder, die Mitglieder selbst sowie der Vorsitzende des Beirats werden durch die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit der Stimmen der erschienenen Wohnungseigentümer gewählt. Wiederwahl ist zulässig.

#### 15. Hausordnung

Ein friedliches Zusammenleben aller Hausbewohner ist nur dann möglich, wenn jeder einzelne den guten Willen zur gedeihlichen Nachbarschaft auf Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzt und bekundet. Die Verwirklichung einer solchen Hausgemeinschaft soll insbesondere durch die Beachtung der vom Verwalter aufzustellenden, für die Eigentümer verbindlichen Hausordnung erfolgen.

XXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXX  


## 5.9. Beschlussprotokoll Eigentümersversammlung vom 12.10.2021

### Beschlussprotokoll

der ordentlichen Eigentümersversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft „Bergstr. 29 in Gelsenkirchen“ die am 12.10.2021 um 18.00 Uhr in den Räumlichkeiten der XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX stattgefunden hat.

#### TOP I: Protokollarische Feststellung des Verwalters und des Versammlungsleiters

##### 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 16.09.2021

##### 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Einladung erging unter Einhaltung der Frist nach § 24 Abs. 4 WEG und § 11 der Teilungserklärung.

Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

##### 3. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 25 WEG i. V. mit § 11 der Teilungserklärung wonach sich das Stimmrecht nach der Anzahl der Miteigentumsanteile richtet.

##### 4. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde durch den Verwalter geprüft, und zwar nach § 25 Abs. 3 WEG in Verbindung mit § 11 der Teilungserklärung.

Es waren 615,435 / 1.000stel Miteigentumsanteile vertreten.

Die Versammlung ist gemäß Teilungserklärung beschlussfähig.

##### 5. Versammlungsleitung und Protokollführer

Versammlungsleiter und Protokollführer war HerrXXXXXXX in seiner Eigenschaft als Verwalter.

##### 6. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Verwalter um 18.00 Uhr eröffnet und um 19.00 Uhr geschlossen.

#### TOP 2: Berichte des Verwalters und des Verwaltungsbirates zum abgelaufenen Geschäftsjahr

Der Verwalter berichtet, dass wiederholt im Kellerflur Baumaterialien gelagert werden und dies laut der Landesbauordnung NRW nicht zulässig ist. Des Weiteren werden die Laubengänge mit Paketen abgesperrt werden, auf diesem die Hunde ihren Auslauf erhalten und dort gefeiert wird. Auch der Laubengang ist ein Fluchtweg.

Zukünftig werden sich dort befindliche Gegenstände sofort kostenpflichtig für den Verursacher entsorgt. Des Weiteren wird sich über Dauer parker vor dem Haus beschwert. Zu jeder Wohnung gehört entweder eine Garage oder ein Stellplatz. Die Stellplätze werden weis markiert und zu einer Wohnung zugeordnet und durch einen dreibeinige Parkplatzsperre vor Falschparkern gesichert. Danach können die betreffenden Eigentümer die falsch abgestellten Autos abschleppen lassen.

**TOP 3: Bestimmung eines Wohnungseigentümers, der das Beschlussprotokoll dieser Versammlung mitunterzeichnet**

Antrag des Verwalters: Es wird der Antrag gestellt, dass Herr XXXX das Beschlussprotokoll unterzeichnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	615,435 /1.000 MEA
Nein-Stimmen:	keine
Enthaltungen:	keine

Beschlußergebnis: Damit ist der Antrag einstimmig angenommen

**TOP 4: Erörterung gegebenenfalls Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2020**

Es wird der Antrag gestellt, die vorgelegte Abrechnung zu genehmigen. Bei den Eigentümern, die zukünftig ihre Wohnung renovieren, müssen ab sofort Wasserzähler (für Kalt- und Warmwasser) eingebaut werden. Eigentümer die mit mehr als zwei Hausgeldzahlungen in Verzug sind, werden von der Verwaltung aufgefordert sofort den fälligen Gesamtbetrag auf das WEG Konto zu überweisen. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, wird der fällige Jahresbetrag gemäß Teilungserklärung eingeklagt und die betreffende Wohnung zwangsversteigert.

Die Laubengänge und das Treppenhaus und der Keller werden ab sofort durch eine Firma gereinigt.

Ergänzend zu dem Beschluss vom 09.12.2018 TOP 11 werden die Briefkästen nicht Innen erneuert. Sondern es wird vor der Hauseingangstür links eine außenstehende Briefkastenanlage montiert. Die Briefkastenanlage soll in Anthrazit grau sein.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	615,435 /1.000 MEA
Nein-Stimmen:	keine
Enthaltungen:	keine

Beschlußergebnis: Damit ist der Antrag angenommen.

**TOP 5. Erörterung und Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2020**

Es wird der Antrag gestellt, die Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2019 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	615,435 /1.000 MEA
Nein-Stimmen:	keine
Enthaltungen:	keine

Beschlußergebnis: Damit ist der Antrag angenommen.

**TOP 6: Erörterung gegebenenfalls Beschlussfassung über die Entlastung des Beirates**

Es wird der Antrag gestellt, den Beirat für das Wirtschaftsjahr 2020 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	615,435 /1.000 MEA
Nein-Stimmen:	keine
Enthaltungen:	keine

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag angenommen.

**TOP 7: Erörterung gegebenenfalls Beschlussfassung des Wirtschaftsplan 2022 und ab welchem Monat dieser gültig ist**

Es wird der Antrag gestellt, den Wirtschaftsplan zu genehmigen. Der Wirtschaftsplan wird zum 01.01.2022 gültig und bleibt so lange gültig, bis ein neuer beschlossen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	615,435 / 1.000 MEA
Nein-Stimmen:	keine
Enthaltungen:	keine

Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag angenommen.

**TOP 8: Sonstiges**

- keine Vorkommnisse

Gelsenkirchen, den 20.10.2021  
xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx

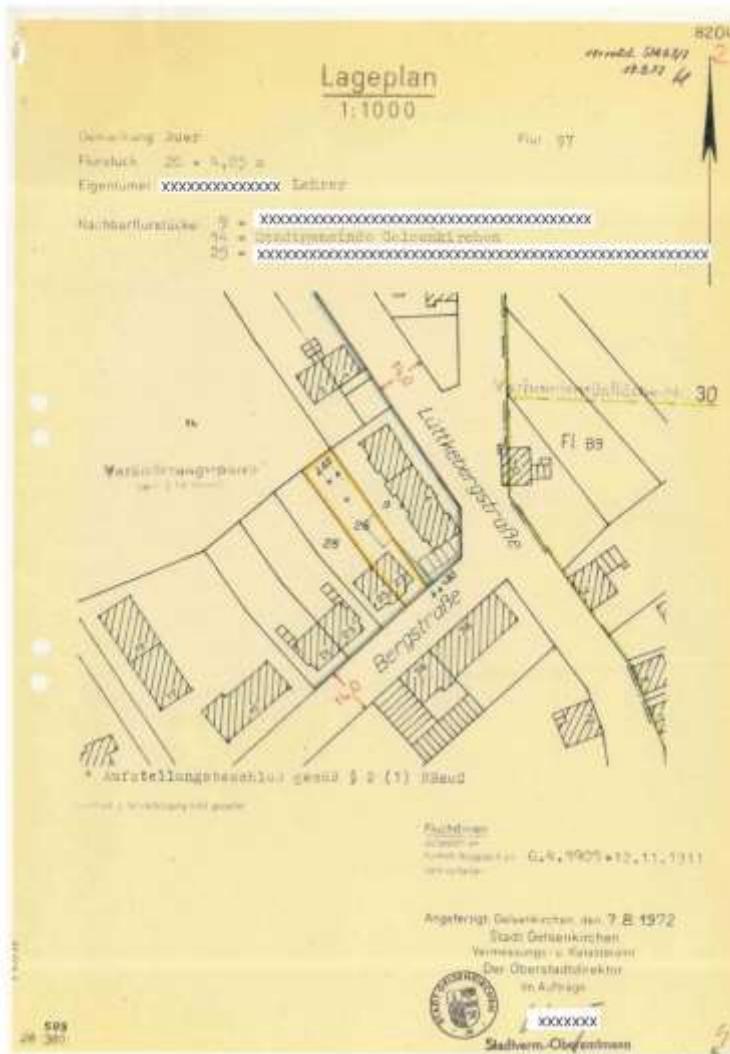
xxxxx ~verwalter

Eigentümer

## **5.10. Baulastunterlagen**

Besitztumsverzeichnis von <u>Gelsenkirchen</u> Grundstück <u>Mittkebergstr. 6</u> Genarlung <u>Buer</u>		Besitztumblatt Nr. <u>2M</u> Seite <u>1</u>
Flur <u>97</u>		Flurstück <u>9</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Erbrogung	Bemerkungen
1	<p>Ich übernehme hiermit für mich und meine Rechtsnachfolger die öffentliche rechtliche Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gelsenkirchen, Bergstr. 27, Genarlung Buer, Flur 97, Flurstück 26, eine Teilfläche des Flurstücks 9, zur Sicherung einer Zuwegung gemäß § 4 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27. 1. 1970 von jeglicher Besetzung freizuhalten.</p> <p>Die freizuhaltende Fläche liegt an der Südwestseite des Flurstücks 9 und erstreckt sich von der Westgrenze gemessen von der Südgrenze mit 1,65 Meter und verläuft in Form eines Dreiecks in nördlicher Richtung parallel zum Ostgiebel des Hauses Bergstr. 27 in gleichbleibenden Abstand von 2,65 Meter.</p>	<p>1) Mittkebergstr. 6 gehört in Bergstr. 26 ausgetragen am 28.01.66 aufgrund von Trennung und Weiseprotr. XXXX</p> 
<p><b>Gelsenkirchen, 1. Dez. 1972</b></p> <p>Im Auftrag XXXXXX</p>		

WW 606/3887 — Deutscher Gemeindeverlag GmbH



## 5.11. Auskunft Erschließungskosten

EINGEGANGEN  
04. JAN. 2022



Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Referat  
Verkehr

Verwaltungsgebäude  
Rathaus Buer  
Goldbergstraße 12

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

Datum  
21.12.2022

Mein Zeichen:  
69/2.3

Ansprechpartner:  
Frau XXXXXXXX

Zimmer Nr.:  
333

Telefon:  
0209/XXXXXXX

Telefax:  
0209/XXXXXXX

E-Mail:  
XXXXXX@gelsenkirchen.de

### Bescheinigung

Dem Sachverständigenbüro Tettenborn, Gudrunstraße 1 a,  
45770 Marl, wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen,  
Bergstraße 29 - Gemarkung Buer, Flur 97, Flurstück 9 -  
von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen  
Erschließungsanlage „Bergstraße“ und von der in diesem  
Abschnitt noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Er-  
schließungsanlage „Bergstraße“ erschlossen wird.

Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“.

Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“ stehen zurzeit noch nicht fest.

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

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

Im Auftrag

(xxxxxx)



[www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de)

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN DE62420500010101000774  
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG.  
IBAN DE3042260001010008800  
BIC GENODEM1BBU

Postbank Dortmund  
IBAN DE804401046000688462  
BIC P8NKDEFF44D

Steuernummer:  
319/5922/5621  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:  
DE 125 018 225