

### 5.7. Auszug Teilungserklärung

Beglaubigte Fotokopie  
Nummer 75 der Urkundenrolle für das Jahr 1998

5.02.1998

2

Verhandelt

zu Essen

am 05. Februar 1998

1008  
OF OS  
XXXXXXXXXXXXXXXX

Vor dem unterzeichnenden Notar

XXXXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Essen

erschien, verfügungs- und geschäftsfähig:

Kaufmann ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ geschäftsansässig ~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~ 45147 Essen

-handelnd nachstehend nicht im eigenen Namen, sondern  
in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter  
Geschäftsführer der ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ 45147 Essen.-

Die Vertretungsbefugnis stellte der Notar durch heutige  
Einsichtnahme des Handelsregisters des AG Essen -HRB  
2955 fest.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die vertretene Gesellschaft wird nachstehend kurz  
"Eigentümer" genannt.

- 2 -

Der Eigentümer bat um die Beurkundung der nachfolgenden  
 Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung  
 gem. § 8 WEG

## § 1

Die vertretene Gesellschaft ist Eigentümer der Grundbesitzungen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer Blatt 7651, Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 34, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Braukämperhof 17, gross 6,07a, und Flur 98, Flurstück 122, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Braukämperhof 17, gross 0,51a.

Die vertretene Gesellschaft beantragt die beiden vorbezeichneten Flurstücke zu vereinigen und im Bestandsverzeichnis unter einer lfd. Nr. fortzuschreiben. *Verordnete. Teilg. Katastr. Nr. 17/122. 17/122.*

Ferner ist die vertretene Gesellschaft Eigentümer der Grundbesitzung, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer Blatt 7648, Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 30, Braukämperhof, Weg, gross 5,51a.

Der Eigentümer teilt die vorbezeichnete Grundbesitzung Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 34 und 122, in Wohnungs- bzw. Teileigentum auf, und zwar entsprechend der als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Aufstellung.

Die Aufteilung und Zuordnung ergibt sich im übrigen aus den zur Durchsicht vorgelegten Plänen, welche ebenfalls als Anlage zur Urkunde genommen wurden.

Die anliegenden Pläne wurden dem Eigentümer zur Durchsicht vorgelegt. Die weiterhin beigelegte Anlage wurde dem Eigentümer vorgelesen. Auf die Anlagen wird hiermit ausdrücklich Bezug genommen.

Bezüglich des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 30 beantragt der Eigentümer jeweils ein 1/32 Anteil jedem Wohnungs- bzw. Teileigentum als Bestandteil im Bestandsverzeichnis der noch anzulegenden Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher zuzuschreiben.

## § 2

Es gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Wird

- 3 -

nachfolgend der Begriff "Wohnungseigentum" verwandt, gilt dies in gleicher Weise auch für "Teileigentum".

## § 3

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung auf den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, des Erwerbs oder der Weiterveräußerung durch einen Grundpfandgläubiger im Wege der Zwangsversteigerung und der ersten Veräußerung durch die DESTE Anlage und Wirtschaftsberatung GmbH, Hufelandstraße 10, 45147 Essen.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß

- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
- b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

## § 4

In der Wohnungseigentümersammlung hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Hat ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen, so hat er für jede Wohnung eine Stimme.

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft nur einheitlich ausüben.

## § 5

Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben.

Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbenutzer ist das Sondereigentum so auszuüben und die im Sondereigentum stehenden Gebäude-

- 4 -

teile so instandzuhalten, daß weder einem anderen Sondereigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

Sofern durch diese Urkunde ein Wohnungs- bzw. Teileigentümer ermächtigt wurde bauliche Veränderungen an seinem Wohnungs- bzw. Teileigentum durchzuführen, von denen auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist, so gilt diese Ermächtigung immer nur unter der Voraussetzung, daß der jeweilige berechnigte Eigentümer verpflichtet ist, für die Ausbauarbeiten einen bauleitenden Architekten mit der Bauüberwachung- und -leitung zu beauftragen. Ferner darf der Aus- bzw. Umbau nur unter weiterer Überwachung durch den jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt werden.

Etwaige dadurch entstehende Kosten gehen zu Lasten des jeweiligen berechtigten Eigentümers. Sofern der jeweilige Verwalter diese Überwachungstätigkeit nicht übernehmen will oder kann ist er berechtigt auf Kosten des jeweils ausbauenden Eigentümers einen Architekten mit der Bauüberwachung zu beauftragen. Auch diese Kosten gehen dann zu Lasten des ausbauenden Eigentümers.

*Bestimmung über die Art der Nutzung, § 6*  
*von der Wohnungseigentümergemeinschaft*  
 Jeder Eigentümer ist berechtigt, neben und/oder übereinanderliegende Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumseinheiten zu einer Einheit zu verbinden, sofern die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Damit verbunden ist auch das Recht, Teile des Gebäudes, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, zu verändern, soweit dies zur Zusammenlegung mehrerer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten erforderlich ist.

§ 7

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Finanzierung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

- a) den Verwaltungskosten
- b) den Betriebskosten



chen.

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

#### § 9

Die Teileigentümer Nr. 7 und 8 des Aufteilungsplanes sind berechtigt, soweit die hierfür benötigten behördlichen Genehmigungen vorliegen, diese Räumlichkeiten zu Wohnzwecken auszubauen, ggfs. eine räumliche Verbindung zu dem darunterliegenden Wohnungseigentum herzustellen, damit evtl. verbundene Änderungen am gemeinschaftlichen Eigentum in Bezug auf Wand- und Deckendurchbrüche vorzunehmen, etwaige Fenstereinbauten, auch Dachflächenfenster, vorzunehmen, Dachgauben einzubauen, Dacheinschnitte vorzunehmen damit sog. Dachterrassen geschaffen werden können, Kaminzüge zwecks Betreibens eines offenen Kamins herzustellen.

Die Teileigentümer sind ferner berechtigt, sich an sämtliche in dem Haus vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telefon, Heizung, Antenne etc. anzuschließen, soweit die Kapazität und die Auslegung der Anlagen einen zusätzlichen Anschluß zulassen. Dies gilt insbesondere für die Heizungsanlage. Alle mit der Durchführung dieser Maßnahmen verbundenen Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Teileigentümer.

Soweit die Teileigentumsrechte Nr. 7 und 8 des Aufteilungsplanes zu Wohnzwecken ausgebaut werden, haben die jeweiligen Eigentümer dieser Teileigentumsrechte entsprechend ihrem Miteigentumsanteil Abgaben für die Betriebskosten und der Instandhaltungsrücklage entsprechend ihres Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum zu zahlen. Soweit ein Ausbau noch nicht erfolgt ist, entsteht diesbezüglich auch keine Kostentragungspflicht.

#### A n t r ä g e

Der Eigentümer bewilligt und beantragt folgenden Eintragungen in das Grundbuch vorzunehmen:

- a) die Teilung des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 98 Flurstücke 34 und 122 in sechs Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an den dazu gehörenden Wohnungen und Kellerräumen gem. Anlage zu dieser Urkunde,
- b) die Teilung des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 34 und 122 in zwei Miteigentumsanteile,

8

verbunden mit dem Sondereigentum an dem jeweils dazu gehörenden Bodenraum und Kellerräumen gem. Anlage zu dieser Urkunde,

- c) die Bestimmungen der §§ 1 bis 9 aus dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums einzutragen, Die Verwalterbestellung ist nicht Inhalt des Sondereigentums Sie erfolgt mit schuldrechtlicher Wirkung.

*Handwritten notes:*  
2. Teil  
S. 11  
v.l.

Vorstehende Verhandlung nebst Anlage wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm mit den Änderungen und Ergänzungen genehmigt und sodann von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

*Handwritten signature*  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

*Handwritten signature*  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

*Handwritten signature:* Notar

Anlage zu -Ur.-Nr. 75 /1998-



*[Handwritten signature]*  
 - Sander, Notar -

Zusammenstellung:**Braukämperhof 17:**

- 2709 1. 1.411/10.000-stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Erdgeschoß links nebst zwei Kellerräumen im Kellergeschoß, Nr. 1 des Aufteilungsplanes ✓ 2x
- 80 2. 1.210/10.000-stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Erdgeschoß rechts nebst Kellerraum im Kellergeschoß, Nr. 2 des Aufteilungsplanes ✓
- 81 3. 1.432/10.000-stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im 1. Obergeschoß links nebst Balkon sowie zwei Kellerräume im Kellergeschoß, Nr. 3 des Aufteilungsplanes ✓ 2x
- 82 4. 1.231/10.000-stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im 1. Obergeschoß rechts nebst Balkon sowie zwei Kellerräume im Kellergeschoß, Nr. 4 des Aufteilungsplanes ✓ 2x
- 83 5. 1.432/10.000-stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im 2. Obergeschoß links nebst Balkon sowie Kellerraum im Kellergeschoß, Nr. 5 des Aufteilungsplanes ✓
- 84 6. 1.231/10.000-stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im 2. Obergeschoß rechts nebst Balkon sowie zwei Kellerräume im Kellergeschoß, Nr. 6 des Aufteilungsplanes ✓ 4x
- 85 7. 1.101/10.000-stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Bodenraum gelegen im Dachgeschoß links nebst Kellerraum im Kellergeschoß, Nr. 7 des Aufteilungsplanes ✓ 11x
- 50 8. 952/10.000-stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Bodenraum gelegen im Dachgeschoß rechts nebst Kellerraum im Kellergeschoß, Nr. 8 des Aufteilungsplanes ✓

Seite 2  
Aktenzeichen 04319-97-03  
Datum 06.01.1998

*Haar, Kapp, 10  
Buer. 2859*

**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 6 bezeichneten Wohnungen ✓

mit Nr. 1 bis 6 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken  
dienenden Räume ✓

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in  
Gelsenkirchen, Braukämperhof 17

Gemarkung : Buer  
Flur(en) : 98, 98  
Flurstück(e) : 34, 122 ✓  
Grundbuch von: Buer  
Band : -----  
Blatt : 7651 ✓

sind in sich abgeschlossen. ✓

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

Im Auftrage

~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXX~~



Anlage zu  
-UR.-Nr. 75/1998

~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~

-Notar- ✓





1. Ausfertigung  
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
- Flurkarte -

Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt Gelsenkirchen  
Maßstab 1 : 1.000  
Rote Eintragung = neuer Bestand

Gemeinde Gelsenkir  
Gemarkung Bu  
Flur 98  
Rahmenkarte 229

Ausgefertigt:

Gelsenkirchen, 27 OKT 1997

Stadt Gelsenkirchen  
Der Oberbürgermeister



Auftrags  
XXXXXXXXXXXX

Gesch.-Buch: EI 2290

Kosten: 20,- DM

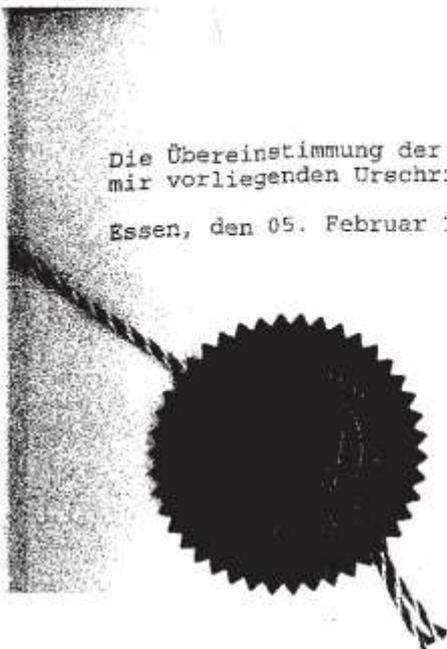
Kassenzeichen: 9050

62118vc-10.99

21

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der  
mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

Essen, den 05. Februar 1998



*[Handwritten signature]*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
- Notar -

## Belegte Ablichtung

106

19.10.2007

## Tagesordnung

1. Tagesordnung  
 1. ordentliche Wohnungseigentümerversammlung der WEGem. "Braukämperhof 17".

Versammlung fand statt am : 04.09.2007  
 Versammlungsort : Gaststätte XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Versammlungsbeginn : 18:30 Uhr  
 Versammlungsende : 18:50 Uhr  
 Versammlungsleiter : Herr XXXXXXXXXXXXXXX

<b>Amtsgericht</b> <b>Gelsenkirchen-Buer</b> Grundbuchamt	
Bsp. 10. NOV. 2007	
1. Uhr 00 Min.	2. Amt
XXXXXXXXXXXXXXX	

## Tagesordnung

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit gem. WEG § 25 (3).

3. Bericht des Kassenprüfers über die Belegprüfung der Jahresabrechnung 2006.

4. a) Entlastung des Beirats für seine Tätigkeit in 2006.  
 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2006.  
 c) Entlastung der Verwaltung für ihre Tätigkeit in 2006.

5. Weiterführung der Verwaltung ab dem 01.01.2008.

6. Aufbringung einer Wärmedämmung auf die Hausfassade.

7. Beschlussfassung über die Umrüstung der „Verdunsterröhrchen“ auf elektronische Heizkostenverteiler.

8. Beschlussfassung über die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung bei einem Wohnungsverkauf.

9. a) Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2007.  
 b) Beschlussfassung über die Fortdauer des Wirtschaftsplans 2007.

## Verschiedenes

TOP 1 Der Versammlungsleiter stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit der Versammlung gem. WEG § 25 (3) fest.  
 6.236 von 10.000 MEA sind persönlich oder durch Vollmacht vertreten.  
 Die Anwesenheitsliste liegt dem Original bei.

TOP 2 Der Beirat hat keine Beanstandungen zur Belegprüfung der Jahresabrechnung 2006 und empfiehlt der Eigentümerversammlung die Anerkennung der Jahresabrechnung 2006.

TOP 3 a) Dem Beirat wird für seine Tätigkeit in 2006 Entlastung erteilt.  
 Abstimmungsergebnis: Einstimmig JA.  
 b) Die Gesamt- u. Einzelabrechnungen 2006 werden genehmigt.  
 Fehlbeträge aus dieser Einzelabrechnung sind mit dem Hausgeld im Monat Oktober 2007 im Lastschriftverfahren zu verrechnen.  
 Eigentümer, die nicht am Bankeinzugsverfahren teilnehmen, haben selbst bis zum 3. des o.g. Monats für den Kontoausgleich zu sorgen.  
 Abstimmungsergebnis: Einstimmig JA.

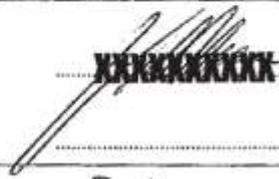
c) Der XXXXXXXXXXXXXXX wird für ihre Tätigkeit in 2006 Entlastung erteilt.  
 Abstimmungsergebnis: Einstimmig JA.



108

**WEG-Anwesenheit** **54: Braukämperhof 17, 45899 Gelsenkirchen**

Datum der Versammlung: 04.09.2007 Seite 1

Arbeits-Nr.	MEA	Fläche [m²]	Name	Unterschrift
001	1.411,0000	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
<input type="checkbox"/>	Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/>	Bevollmächtigte(r):	
002	1.210,0000	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
<input type="checkbox"/>	Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/>	Bevollmächtigte(r):	
003	1.432,0000	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
<input type="checkbox"/>	Persönlich anwesend	<input checked="" type="checkbox"/>	Bevollmächtigte(r):	
004	1.231,0000	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
<input type="checkbox"/>	Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/>	Bevollmächtigte(r):	
005	1.432,0000	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
<input type="checkbox"/>	Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/>	Bevollmächtigte(r):	
006	1.231,0000	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
<input type="checkbox"/>	Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/>	Bevollmächtigte(r):	
007	1.101,0000	69,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
<input type="checkbox"/>	Persönlich anwesend	<input type="checkbox"/>	Bevollmächtigte(r):	

109

**Anwesenheit** 54: Braukämperhof 17, 45899 Gelsenkirchen

Versammlung: 04.09.2007 Seite 2

Nr.	MEA	Fläche [m²]	Name	Unterschrift
	952,0000	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
<input checked="" type="checkbox"/>	Persönlich anwesend		<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r):	
	10.000,0000	69,00		

110

Nr. 54 der Urkundenrolle für 2007 HN

Ich beglaubige, die heute auf Seite 2 vor mir anerkannte Unterschrift

des einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführers,  
[REDACTED] gen. [REDACTED]  
geboren am 05. Dezember 1966,  
[REDACTED] 45470 Mülheim an der Ruhr,

der Firma [REDACTED]  
[REDACTED], 45470 Mülheim an der Ruhr,

eingetragen im Handelsregister B 14898 des Amtsgerichts Duisburg,

da mir persönlich bekannt ist.

Die Frage der Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr.7 BeurkG wurde von  
Herrn [REDACTED] gen. [REDACTED] verneint.

Zugleich becheinige ich aufgrund der heutigen Einsichtnahme in das  
elektronische Register beim Amtsgericht Mülheim an der Ruhr betr. das  
Handelsregister B 14898 des Amtsgerichts Duisburg, dass Herr [REDACTED]  
gen. [REDACTED] als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer ermächtigt ist,  
die

[REDACTED]  
in Mülheim an der Ruhr,

alleine zu vertreten.

Mülheim an der Ruhr, den 19. Oktober 2007

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Notar

[REDACTED]

6.11.2007

111

Protokoll Nr.: 240/2007

Der Notar Günter Galland mit dem Amtssitz in Gelsenkirchen-Buer, beglaubige die vor mir  
erhaltenen Unterschriften von

1. ~~XXXXXXXXXXXX~~ geb. ~~XXXXXX~~  
geb. am 05.06.1936

2. ~~XXXXXXXXXXXX~~  
geb. am 03.10.1934

3. wohnhaft: Braukämperhof 17 in 45899 Gelsenkirchen

ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis.

4. nach Vorbefassung im Sinne des Beurkundungsgesetzes.

Gelsenkirchen-Buer, 06. November 2007

Notar

112

Das folgende Lichtbild ist ein einwandfreies und vollständiges Lichtbild  
Urschrift des mir vorliegenden Protokolls über die Eigentümerversammlung  
vom 04.09.2007 betr. die Wohnungseigentümergeinschaft Gelsenkirchen-Buer,  
Brauereikämperhof 17, vom 05.09/07.09.2007 mit den beglaubigten Unterschriften  
vom 19.10.2007 - Nr. 54 meiner Urkundensammlung für das Jahr 2007 HN -, und  
vom 06.11.2007 - Nr. 240 der Urkundensammlung für das Jahr 2007 des Notars  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in Gelsenkirchen-Buer und wird hiermit beglaubigt.

am 09. November 2007  
an der Ruhr,



~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
Notar







28

- 3 -

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer Flur 98 Flurstücke 34 und 122 bewilligt und beantragt zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der vorgenannten Flurstücke je eine Grunddienstbarkeit gem. dem vorstehenden Inhalt in das Grundbuch von Buer Blatt 7651 einzutragen.

Der Wert einer jeden Grunddienstbarkeit wird mit 5.000,00 DM angegeben.

## II.

Der Eigentümer des Flurstücks 33, eingetragen im Grundbuch des AG Gelsenkirchen-Buer von Buer Blatt 7650, bewilligt und beantragt zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 32 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit des Inhalts, wonach der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks berechtigt ist, die durch das Grundstück Flurstück 33 verlegte Versorgungsleitung dauerhaft zu nutzen und zu unterhalten. Solange der jeweilige Eigentümer von der Berechtigung zur Nutzung der Versorgungsleitung Gebrauch macht, ist er auch verpflichtet, diese Versorgungsleitung auf eigene Kosten zu unterhalten.

Mit Rücksicht darauf, daß der genaue Verlauf dieser Versorgungsleitung nicht geklärt werden kann, ist die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 33 mit der Grunddienstbarkeit belastet.

Der Wert dieser Grunddienstbarkeit wird mit 5.000,00 DM angegeben.

## III.

Der jeweilige Grundstückseigentümer des Flurstücks 40, eingetragen im Grundbuch von Buer Blatt 7654 räumt den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 39, 41 und 123 das Recht ein, die bestehenden Versorgungsleitungen von den berechtigten Grundstücken zu der zentralen Heizungsanlage zu nutzen und verpflichtet sich diese Versorgungsleitungen in seinem Grundstück zu dulden.

Die genaue Lage dieser Versorgungsleitungen kann nicht mehr festgestellt werden. Daher unterliegt die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 40 der Nutzungs- und Duldungspflicht des jeweiligen Eigentümers des verpflichteten Grundstücks.

29

Solange die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Flurstücke von der Berechtigung zur Nutzung der Versorgungsleitungen Gebrauch machen, sind diese auch verpflichtet die Versorgungsleitungen auf eigene Kosten zu unterhalten und entsprechend ihrem Verbrauch die anteiligen Versorgungskosten der entsprechenden Versorgungsunternehmen zu tragen.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 40 bewilligt und beantragt zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Flurstücke je eine Grunddienstbarkeit gem. dem vorstehenden Inhalt in das Grundbuch von Buer Blatt 7654 einzutragen.

A

Der Wert einer jeden Grunddienstbarkeit wird mit 5.000,00 DM angegeben.

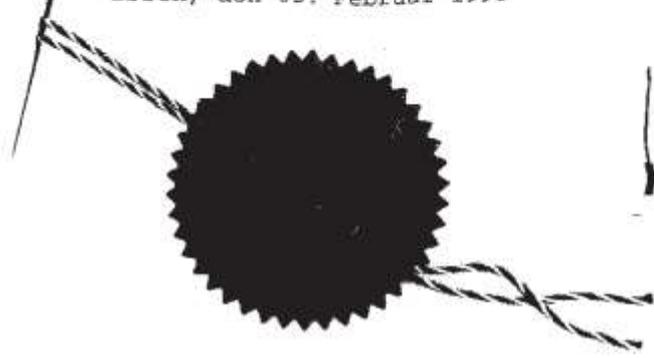
Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm mit den Änderungen und Ergänzungen genehmigt und sodann von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
Notar

30

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

Essen, den 05. Februar 1998



*[Handwritten signature]*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
- Notar -



- 2 -

aufgrund Vollmacht vom 3. Juni 1986 (UR-Nr. 2493 S/1986 des Notars Dr. ~~XXXXXXXXXXXX~~ in München),

- nachstehend "Erwerber" genannt -.

Der Erwerber erbittet alle Nachrichten und postalischen Zustellungen an die bevollmächtigte ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Abt. Recht, Verträge, Steuer (RVS), ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ 7000 Stuttgart 1.

Die Erschienenen bitten um die Beurkundung des folgenden

Grundstücks-Übertragungsvertrages mit Auflassung:

§ 1

Grundstücksverhältnisse:

Der Veräußerer ist Alleineigentümer des im Grundbuch von Buer des Amtsgerichtes Gelsenkirchen-Buer Blatt 7648 verzeichneten Grundbesitzes

lfd.Nr. 1

Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 30  
mit einer Größe von 551 qm  
gelegen in Gelsenkirchen-Buer, Braukämperhof.

BU 1+2

lfd.Nr. 2

Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 37  
mit einer Größe von 472 qm  
gelegen in Gelsenkirchen-Buer, Braukämperhof.

Die Lage dieses Grundbesitzes ist dem in Anlage 1 beigefügten Katasterplan zu entnehmen. Er wurde den Vertragstellen zur Durchsicht vorgelegt.

- 3 -

Der Grundbesitz ist belastet

a) im Grundbuch

Abteilung II

Ifd.Nr. 1 zu Lasten der Ifd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

ein Wegerecht zum Gehen, Reiten und Fahren zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Buer Flur 182 Nr. 208, 209 (Grundbuch von Buer Band 238 Blatt 7652), Nr. 191 (Buer Band 238, Blatt 7649), Nr. 192 Buer Band 238, Blatt 7650), Nr. 193 (Buer Band 238, Blatt 7651) eingetragen am 2. Oktober 1959 und umgeschrieben am 12. Februar 1976.

Ifd.Nr. 2 zu Lasten der Ifd.Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

ein Wegerecht zum Gehen, Reiten und Fahren zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke der Gemarkung Buer Flur 182 Nr. 206, 207 (Grundbuch von Buer Band 238, Blatt 7656) Nr. 197 (Band 238, Blatt 7655), Nr. 198 (Band 238, Blatt 7654), Nr. 199 (Band 238, Blatt 7655) eingetragen am 2. Oktober 1959 und umgeschrieben am 12. Februar 1976.

Abteilung III

keine Belastungen

b) im Baulastenverzeichnis

keine Baulasten.

2. Der Veräußerer versichert, daß weitere Eintragungen im Grundbuch/Baulastenverzeichnis nicht nachgesucht wurden.

- 4 -

3. Der Notar bestätigt, daß er vor der Beurkundung das Grundbuch am 16. April 1991 und das Baulastenverzeichnis am 16. April 1991 eingesehen hat und daß Übereinstimmung mit den Angaben in dieser Urkunde besteht.

## § 2

## Gegenstand der Übertragung

Der Veräußerer überträgt an den Erwerber den in § 1 dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz.

## § 3

Die Übertragung erfolgt unentgeltlich.

## § 4

## Belastungen

1. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Der Erwerber übernimmt jedoch Belastungen:

Grunddienstbarkeiten gem. Abt. II lfd. Nr. 1 und 2 des Grundbuchs.

*Übungen*  
II/1 + II/2

Der Veräußerer hat für alle Belastungen, die nicht nach dieser Urkunde von dem Erwerber übernommen werden, auf seine Kosten die Voraussetzungen zur Löschung zu schaffen.

2. Der Veräußerer versichert, daß außerhalb des Grundbuchs/Baulastenverzeichnisses Belastungen und Beschränkungen an dem Grundbesitz nicht vorhanden sind. Er versichert ferner, daß keine Ansprüche Dritter auf Eintragung von Dienstbarkeiten oder ähnlichem bestehen.

## § 5

## Gewährleistung

1. Der Grundbesitz wird in dem Umfang und Zustand veräußert, wie ihn der Veräußerer bisher besessen hat. Der Veräußerer versichert hiermit ausdrücklich, daß ihm von dem Vorhandensein sichtbarer oder unsichtbarer Sachmängel (d.h. auch z.B. Altlasten, Asbest) und von Rechtsmängeln - soweit sie nicht in dieser Urkunde ausdrücklich aufgeführt sind - nichts bekannt ist.
  
2. Der Veräußerer trägt alle Erschließungskosten und sonstigen Anliegerleistungen, die auf Maßnahmen beruhen, welche bis zum Übergangstag (vgl. § 6) tatsächlich durchgeführt wurden oder mit deren Durchführung bis zu diesem Zeitpunkt begonnen wurde.

Er versichert, daß ihm keine unbezahlten öffentlich-rechtlichen Abgabenbescheide vorliegen und ihm nichts darüber bekannt ist, daß aus bereits veranlaßten Maßnahmen noch Abrechnungen ausstehen oder daß Ansprüche auf Abtretung von Straßenland bzw. anderen öffentlichen Flächen geltend gemacht werden können.

## § 6

## Übergang des Grundbesitzes

Mit dem 1. Juli 1991 gehen die Nutzungen und Lasten, der Besitz und die Gefahr auf den Erwerber über.

Vom Übergangstag an ist er berechtigt, sich in den Besitz des Grundstückes zu setzen.

17

## § 7

## Grundstücksunterlagen

Der Veräußerer wird dem Erwerber sämtliche Grundstücksunterlagen, z.B. Abzeichnung der Flurkarte, Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, etwaige Veränderungsnachweise, Grundbesitzabgaben- und Einheitswertbescheide, beglaubigte Abschriften der Eintragungsbewilligungen für die übernommenen Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und beglaubigte Abschriften aus dem Baulastenverzeichnis sowie sonstige in seinem Besitz befindlichen Unterlagen jeder Art unverzüglich nach Abschluß des Vertrages übergeben. Der Veräußerer wird dem Erwerber ferner eine Bescheinigung der Steuerkasse aushändigen, aus der sich ergibt, daß die von ihr erhobenen Grundbesitzabgaben bis zum Übergangstag bezahlt sind.

## § 8

## Genehmigungen, Vorkaufsrecht

1. Der Notar wird beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen einzuholen und sie unverzüglich den Parteien zur Kenntnis zu bringen. Der Notar ist ermächtigt, die Genehmigungen entgegenzunehmen.
2. Alle Genehmigungen - auch die Genehmigung von vollmachtslos vertretenen Vertragsbeteiligten - werden mit Eingang bei dem Notar für die Beteiligten rechtswirksam.
3. Wird eine Genehmigung nur unter einer Auflage erteilt, sind die dadurch belasteten Beteiligten berechtigt, nach Kenntnisnahme von dieser Genehmigung vom Vertrag zurückzutreten.
4. Der Notar wird beauftragt, unmittelbar nach Beurkundung die Entscheidung der Gemeinde herbeizuführen, ob von dem ihr ggf. zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wird, und diese Entscheidung den Parteien unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

18

## § 9

## Kostentragung und Grunderwerbsteuer

1. Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten sowie eine mögliche Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber mit Ausnahme der Kosten nach den folgenden Ziffern 2, 3, 4. Kosten
2. Alle Kosten, die mit der Löschung der von dem Erwerber nicht zu übernehmenden Belastungen zusammenhängen, trägt der Veräußerer.
3. Sollte der Vertrag behördlicherseits nicht genehmigt werden und eine der Vertragsparteien gem. § 8 Ziffer 3 vom Vertrag zurücktreten, trägt jeder der Beteiligten die ihm bis dahin entstandenen Kosten selbst. Die Kosten für die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages werden in diesem Falle von jedem Vertragspartner je zur Hälfte übernommen.
4. Sollte der Vertrag aus Gründen, für die der Veräußerer einzutreten hat, nicht durchgeführt werden können, trägt dieser alle bis dahin entstandenen Kosten einschließlich der Notariatsgebühren.

## § 10

## Wegerechte

1. Die Erschienenen bewilligen und beantragen, in das Grundbuch des Amtsgerichtes Gelsenkirchen-Buer von Buer Blatt 7648 folgende Grunddienstbarkeiten einzutragen: 17  
7
  - a) Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 31 (z.Zt. eingetragen im Grundbuch von Buer Blatt 7647) sind berechtigt, die Grundstücke Gemarkung Buer Flur 98 Flurstücke 30 und 37 (z.Zt. eingetragen im Grundbuch von Buer Blatt 7648) von und nach ihren Grundstücken zum Gehen und zum Fahren zu benutzen. BU 1+2  
✓

Gleichen 18

b) Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 42 (z.Zt. eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Gelsenkirchen-Buer von Buer Blatt 7374) sind berechtigt, das Grundstück Gemarkung Buer Flur 98 Flurstück 37 (z.Zt. eingetragen im Grundbuch von Buer Blatt 7648) von und nach ihrem Grundstück zum Gehen und zum Fahren zu benutzen.

BV 457

BV 2

Die Kosten der Bewilligung und Eintragung dieser Wegerechte trägt der Veräußerer.

2. Der Erwerber bewilligt und beantragt sodann, nach Eigentums-  
umschreibung die in Abt. II unter den lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Dienstbarkeiten (Wegerechte) zu löschen, ausgenommen soweit die unter lfd. Nr. 2 vermerkte Dienstbarkeit zugunsten des Flurstücks 206 (heute Nr. 38) eingetragen ist. Die Kosten dieser Bewilligung und ihrer Durchführung trägt der Erwerber.

172

§ 11

Auflassung

Die Erschienenen erklärten die Auflassung wie folgt:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an dem in § 1 dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz auf die

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit mit Sitz in ~~XXXXXXXXXX~~ Berlin und München.

übergehen soll.

Wir bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.



173

- 9 -

dt

/ § 12

**Vollzugsvollmacht**

Mit der Durchführung dieses Vertrages wird der Notar beauftragt. Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ geb. ~~XX~~ geb.  
~~XXXXXXXXXXXX~~  
 geschäftsansässig ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ 4300 Essen 1,

und zwar jede für sich allein, zur Abgabe aller Erklärungen, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich und zweckdienlich sind.

Jede Bevollmächtigte ist insbesondere ermächtigt, Eintragungsbewilligungen und Löschungsbewilligungen abzugeben und Eintragungsanträge zu stellen. Jede Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann diese Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen, auch diese Übertragung widerrufen. Diese Vollmacht gilt unwiderruflich über den Tod eines Vollmachtsgebers hinaus.

✓

§ 13

**Sonstiges**

1. Das Grundbuchamt wird gebeten, die Nachricht von der erfolgten Eigentumsumschreibung sowohl dem Notar als auch Veräußerer und Erwerber zuzusenden.
2. Der Erwerber beantragt, ihm nach Eigentumsumschreibung zwei beglaubigte vollständige Grundbuchauszüge zu erteilen.
3. Von dieser Urkunde sind auszuhändigen  
 dem Veräußerer eine Ausfertigung,  
 dem Erwerber 4 Ausfertigungen.

12 X

21

Das Protokoll mit Anlage wurde vom Notar vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

*[Handwritten signature]*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

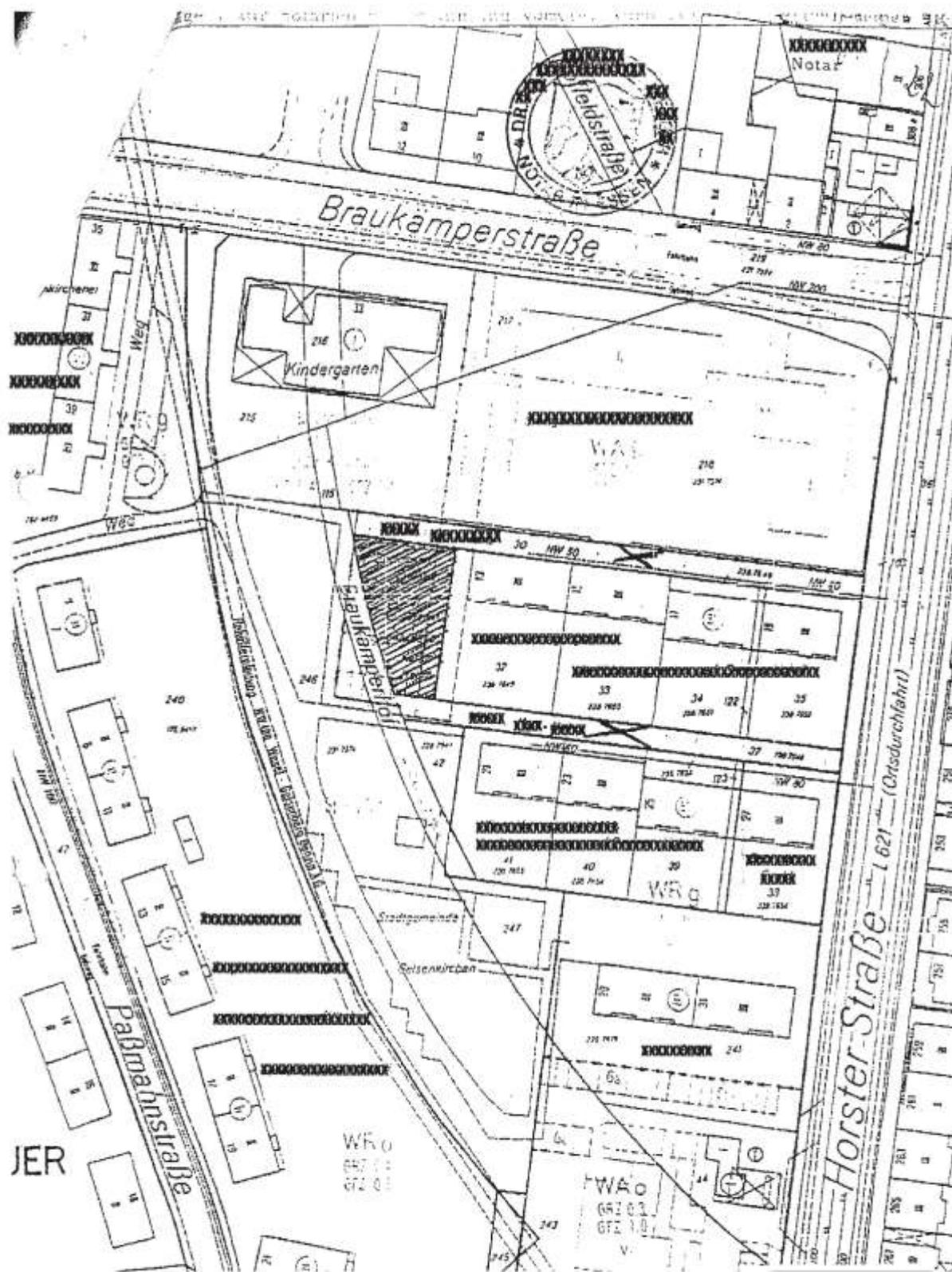
✓

*[Handwritten signature]*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

✓

*[Handwritten signature]* Notar

✓





## 5.9. Auszug Urkunde Eintragung Wegerecht vom 22.08.1959



Der Unterzeichnete ist Eigentümer der im Grundbuch von Buer Band 239 Blatt 7656 verzeichneten Parzellen Gemarkung Buer Flur 182 Nr. 189 und Nr. 195. Beide Parzellen sind unbebaute und unbelastete Wegeparzellen.

## I.

Der Unterzeichnete bestellt zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Gemarkung Buer Flur 182

- |                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Nr. 208 und 209, | eigetragen im Grundbuch von Buer |
|                  | Band 238 Blatt 7652,             |
| Nr. 191          | Band 238 Blatt 7649,             |
| Nr. 192          | Band 238 Blatt 7650,             |
| Nr. 193          | Band 238 Blatt 7650, 7651.       |

ein Wegerecht an der Parzelle Flur 182 Nr. 189, eingetragen im Grundbuch von Buer Band 238 Blatt 7648. (1)

## II.

Der Unterzeichnete bestellt zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Gemarkung Buer Flur 182

- |                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Nr. 206 und 207, | eingetragen im Grundbuch von Buer |
|                  | Band 239 Blatt 7656,              |
| Nr. 197          | Band 238 Blatt 7653,              |
| Nr. 198          | Band 238 Blatt 7654,              |
| Nr. 199          | Band 238 Blatt 7655,              |

ein Wegerecht an der Parzelle Flur 182 Nr. 195, eingetragen im Grundbuch von Buer Band 238 Blatt 7648. (2)

- b.w. -

12





## 5.10. Auszug aus dem Bebauungsplan



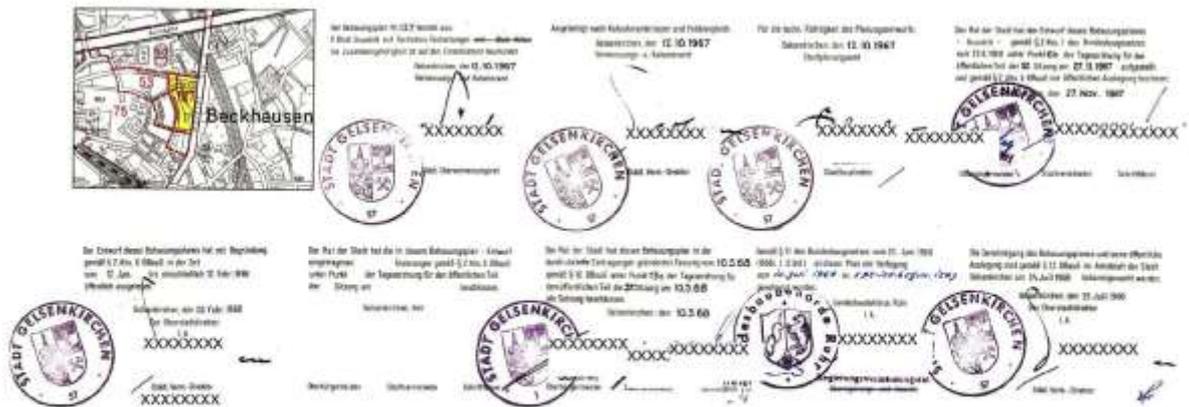
# STADT GELSENKIRCHEN

## Bebauungsplan Nr.127

für den Bereich  
westlich der Horster Straße  
zwischen Weskampstraße - Paßmannstraße - Braukämperstraße

nach dem § 4 Abs. 1 des Bauleistungsplans vom 23.8.1988 (RNR 1.5.241) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauleistungsverordnung vom 23.8.1988 (RNR 1.5.423), dem § 4 Abs. 1 der Bauleistungsverordnung vom 23.8.1988 (RNR 1.5.423), dem § 101 der Landesbauordnung vom 25.8.1982 (SR 1985.231) und dem § 21 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 18.11.1981 (LNR 3.185) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.11.1985 (RNR 15.27)

-GRUNDRISS- Maßstab 1:1000



### Textliche Festsetzungen

1. Stadtkernanlagen und Nebenanlagen  
Zweckflächen und Anlagen sind grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sofern vorhandene Zweckflächen und Anlagen können in besonderer Weise geschützt werden, sollen keine baulichen Maßnahmen zulässig sein.  
Übergangsbauwerke, Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb des 1. bis des 3. Grades sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung der Bevölkerung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Wärme sowie der Abfuhr von Abfällen dienen.
2. Aufhebung bestehender Festsetzungen  
Die folgenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 21 - 23/1972 vom 18.8.1988, Nr. 24 - 27/1972 vom 18.8.1988 und der Bebauungspläne 28/1972 vom 12.10.1982 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 auf der Lage außer Kraft zu setzen.

Zu diesem Plan gehören die Zeichnungen:  
A) Bei Fortschreibung des Planes:  
B) Zeichnungen, Maßstab 1:1000  
C) Bei Umbauarbeiten:  
D) Zeichnung vom 22.1988

### Zeichenerklärung

#### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Zweck- und Regenerungsflächen
  - 1. Regenerungsfläche
  - 2. Grünfläche
  - 3. Grünanlage
  - 4. Grünanlage
  - 5. Grünanlage
  - 6. Grünanlage
  - 7. Grünanlage
  - 8. Grünanlage
  - 9. Grünanlage
  - 10. Grünanlage
2. Art der baulichen Nutzung
  1. Wohnflächen
    - a) Wohnflächen
    - b) Wohnflächen
    - c) Wohnflächen
  2. Gewerbe- und Industrie- und Dienstleistungsbauflächen
    - a) Gewerbe- und Industrie- und Dienstleistungsbauflächen
    - b) Gewerbe- und Industrie- und Dienstleistungsbauflächen
    - c) Gewerbe- und Industrie- und Dienstleistungsbauflächen
  3. Sonstige Zweckflächen
    - a) Sonstige Zweckflächen
    - b) Sonstige Zweckflächen
    - c) Sonstige Zweckflächen
  4. Sonstige Flächen
    - a) Sonstige Flächen
    - b) Sonstige Flächen
    - c) Sonstige Flächen
  5. Sonstige Flächen
    - a) Sonstige Flächen
    - b) Sonstige Flächen
    - c) Sonstige Flächen
  6. Sonstige Flächen
    - a) Sonstige Flächen
    - b) Sonstige Flächen
    - c) Sonstige Flächen
  7. Sonstige Flächen
    - a) Sonstige Flächen
    - b) Sonstige Flächen
    - c) Sonstige Flächen
  8. Sonstige Flächen
    - a) Sonstige Flächen
    - b) Sonstige Flächen
    - c) Sonstige Flächen
  9. Sonstige Flächen
    - a) Sonstige Flächen
    - b) Sonstige Flächen
    - c) Sonstige Flächen
  10. Sonstige Flächen
    - a) Sonstige Flächen
    - b) Sonstige Flächen
    - c) Sonstige Flächen

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

1. Zahl der Vollgeschosse
  - a) Vollgeschosse
  - b) Vollgeschosse
  - c) Vollgeschosse
2. Geschosshöhe
3. Geschosshöhe
4. Geschosshöhe

#### II. Kennzeichnungen u. nichtrechtliche Übernahmen

1. Kennzeichnungen
  - 1. Kennzeichnung
  - 2. Kennzeichnung
  - 3. Kennzeichnung
  - 4. Kennzeichnung
  - 5. Kennzeichnung
  - 6. Kennzeichnung
  - 7. Kennzeichnung
  - 8. Kennzeichnung
  - 9. Kennzeichnung
  - 10. Kennzeichnung
2. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 1. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 2. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 3. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 4. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 5. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 6. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 7. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 8. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 9. Nichtrechtliche Übernahmen
  - 10. Nichtrechtliche Übernahmen