

5.6. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013Gültig bis: **13.09.2025**Registriernummer² NW-2015-000645536

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Darler Heide 39, 45891 Gelsenkirchen (Erle)		
Gebäudeteil	1484989_4373213, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX bae		
Baujahr Gebäude ³	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1979		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _n)	350,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

14.09.2015
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

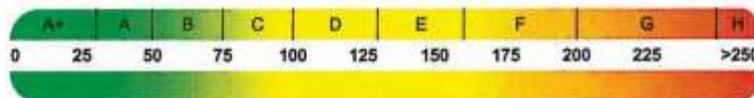
Registriernummer ²

NW-2015-000645536

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁷

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 16599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

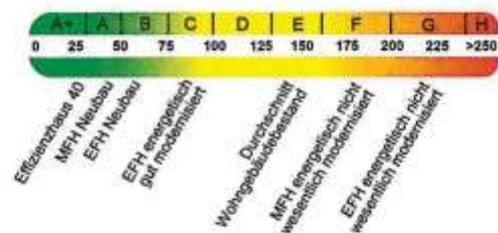
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁷ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

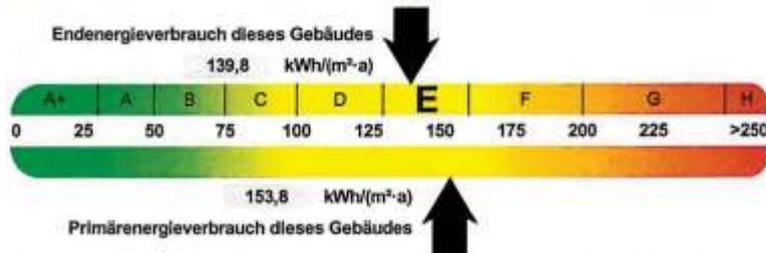
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2015-000645536

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

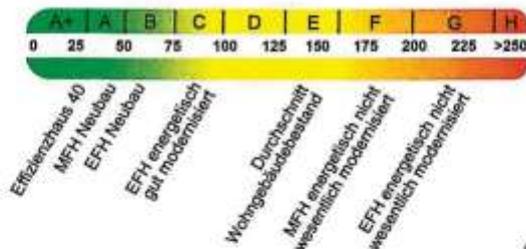
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2011	30.11.2014	Erdgas E	1,10	106162	—	106162	1,19
01.12.2011	30.11.2014	Warmwasserzuschlag	1,10	21029	21029	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NW-2015-000645536

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung zu prüfen in Hinblick auf hydraulischen Abgleich, moderne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf besonderem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:						

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

* Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

NW-2015-000645536

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.*				

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 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 „Gebäudeteil“ 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 sogenannte „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 CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^*). 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 Warmwasserbereitungen. 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 sichergestellt 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.

Endenergieverbrauch – 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 Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

5.7. Auszug Teilungserklärung

Ungläubigste Fotokopie.

Urkunden-Rolle Nr. 181 / 19 85



Verhandelt

zu Bochum am 26. April 1985

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in Bochum

erschien heute:

der Kaufmann XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in 4630 Bochum
-persönlich bekannt-

handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäfts-
führer der Firma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX in 4630 Bochum (Amtsgericht Bochum
HRB 1578)

diese handelnd als Vertreter ohne Vertretungsmacht

für die Firma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in 6100 Darmstadt, vertreten durch den alleinvertretungs-
berechtigten Geschäftsführer, den Kaufmann XXXXXXXXXXXXXXX
XXXX, ebenda.

Vordruck Nr. 2000 N A 3
Herrn. Lemmer KG., Bochum

Der Notar hat das Handelsregister beim Amtsgericht Bochum am 26.04.1985 eingesehen.

Die Erschienenen erklärten zu notariellem Protokoll folgende

T E I L U N G S E R K L Ä R U N G

A

Grundbuchbescrieb

Der Notar hat das Grundbuch am 22.04.1985 eingesehen und fand dort folgendes verzeichnet:

Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer, Grundbuch von Buer
Blatt 9748 ✓
Gemarkung Buer

lfd. Nr. 6
Flur 79 Flurstück 49c
Hof- und Gebäudefläche Darler Heide 41
289 m²

- 3 -

lfd. Nr. 7

Flur 79 Flurstück 491

Hof- und Gebäudefläche, Darler Heide 39
346 m²

lfd. Nr. 8

Flur 79 Flurstück 492

Hof- und Gebäudefläche, Darler Heide 37
355 m²

lfd. Nr. 9

Flur 79 Flurstück 493

Hof- und Gebäudefläche, Darler Heide 33,35 und
Wilhelmstraße 16,18
346 m²

lfd. Nr. 10

Flur 79 Flurstück 494

Hof- und Gebäudefläche, Darler Heide 35
127 m²

lfd. Nr. 11

Flur 79 Flurstück 495

Hof- und Gebäudefläche, Darler Heide 33
128 m²

lfd. Nr. 12

Flur 79 Flurstück 496

Hof- und Gebäudefläche, Wilhelmstr. 16
130 m²

lfd. Nr. 13
Flur 79 Flurstück 497
Hof- und Gebäudefläche, Wilhelmstr. 16
101 m²

Abteilung I

Eigentümer

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX

am 10. 06. 1947, wohnhaft in Gelsen-
kirchen-Buer

Abteilung II

(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nrn. der
betroffenen Grundstücke
6-13

ld. Nr. 8

Auflassungsvormerkung für die Fa.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
eingetragen am 18. 04. 1981.

- 6 -

Die Firma XXXXXXXXXXXXXXXX wird im folgenden

E i g e n t ü m e r

genannt.

Sie handelt aufgrund der ihr vom jetzigen Grundstückseigentümer eingeräumten Grundstücksvollmacht (§ 11 des Kaufvertrages vom 8.3.1985 -UR 131/85 des Notars XXXXXXXXX Gelsenkirchen-Buer). Eine beglaubigte Abschrift befindet sich bei den Grundakten Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer Grundbuch von Buer Blatt 9748.

B

Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum

Teil I

Begründung des Wohnungseigentums

§ 1

TEILUNGSERKLÄRUNG

1. Der Eigentümer beantragt -soweit erforderlich- die Zusammenlegung der Grundstücke.

Der Eigentümer teilt gemäß § 8 WEG das Eigentum am vorbezeichneten Grundstück in 41 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sonder- bzw. Teileigentum an einer bestimmten errichteten Wohnung bzw. sonstigen, zu Wohnzwecken nicht bestimmten Räumen nach Maßgabe nachstehender Bestimmungen verbunden ist.

- 7 -

2. Die Teilung erfolgt gemäß Anlage 1.

3. Wilhelmstraße 18

Wohnung Nr. 1 *16.167*

18,77/1000 Miteigentumsanteil an der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung bestehend aus: Wohn- Schlafräum, Flur, Küche, Bad/WC mit einer Größe von 36,89 m² sowie einem Kellerraum im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnung Nr. 2 *16.168*

18,83/1000 Miteigentumsanteil an der im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung bestehend aus : Wohn- Schlafräum, Flur, Küche, Bad/WC mit einer Größe von 37,10 m² sowie einem Kellerraum im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnung Nr. 3 *16.169*

18,72/1000 Miteigentumsanteil an der im 1. Obergeschoß links gelegenen Wohnung bestehend aus: Wohn-Schlafräum, Flur, Küche, Bad/WC mit einer Größe von 36,89 m² sowie einem Kellerraum im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 3 bezeichnet.

Wohnung Nr. 4 *16.170*

18,83/1000 Miteigentumsanteil an der im 1. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung bestehend aus: Wohn- Schlafräum, Flur, Küche, Bad/WC mit einer Größe von 37,10 m² sowie einem Kellerraum im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 4 bezeichnet.

27

Wohnung Nr. 33

16. 749
 20,54/1000 Miteigentumsanteil an der im Erdgeschoß
 rechts gelegenen Wohnung
 bestehend aus: Wohn-Schlafraum, Küche, Flur, Bad/WC
 mit einer Größe von 40,30 m²
 sowie einem Kellerraum
 im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 33 bezeichnet.

Wohnung Nr. 34

16. 200
 28,78/1000 Miteigentumsanteil an der im 1. Obergeschoß
 links gelegenen Wohnung
 bestehend aus: Schlafraum, Wohnraum, Küche, Flur, Bad/WC
 mit einer Größe von 56,72 m²
 sowie einem Kellerraum
 im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 34 bezeichnet.

Wohnung Nr. 35

16. 201
 20,43/1000 Miteigentumsanteil an der im 1. Obergeschoß
 rechts gelegenen Wohnung
 bestehend aus: Wohn- Schlafraum, Flur, Küche, Bad/WC
 mit einer Größe von 40,23 m²
 sowie einem Kellerraum
 im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 35 bezeichnet.

Wohnung Nr. 36

16. 202
 28,78/1000 Miteigentumsanteil an der im 2. Obergeschoß
 links gelegenen Wohnung
 bestehend aus: Schlafraum, Wohnraum, Küche, Flur, Bad/WC
 mit einer Größe von 56,72 m²
 sowie einem Kellerraum
 im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 36 bezeichnet.

Wohnung Nr. 41 *16.10.17*
 37,80 / 1000 Miteigentumsanteil an der im 2.Obergeschoß
 links gelegenen Wohnung
 bestehend aus: Schlafräum, Wohnraum 1, Flur, Wohnraum 2
 Küche, Bad / WC
 mit einer Größe von 74,48 m²
 sowie einem Kellerraum
 im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 41 bezeichnet.

10. Der Eigentümer behält sich vor, Sondernutzungsrechte für 25 PKW Einstellplätze zu schaffen, dafür Sondernutzungsrechte zu begründen und diese beliebig den einzelnen Miteigentumsanteilen zuzuordnen. Die Lage der Einstellplätze ergibt sich aus den rot umrandeten Flächen der Anlage 1 (Lageplan 1/100).

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, seinen Einstellplatz auch an beliebige Dritte zu vermieten.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, den PKW Einstellplatz auf eigene Kosten herzurichten und zu unterhalten.

Sollten sämtliche Miteigentumsanteile veräußert sein, ohne daß der Eigentümer von dem Vorbehalt ganz oder teilweise Gebrauch gemacht hat, bleiben die Flächen ganz oder teilweise Gemeinschaftseigentum. Der Vorbehalt geht auf die Gesamtheit der Miteigentümer über. Die Miteigentümersammlung beschließt mit 3/4 Mehrheit über die Ausnutzung des Vorbehaltes bzw. eine anderweitige Benutzung.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Wohnungseigentum / Wohnungserbaurecht ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Eigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum / ~~Erbaurecht~~ zu dem es gehört.

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

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen zehrenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers / ~~Wohnungserbauberechtigten~~ über das nach § 5 der Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Teile des Gebäudes, die für diesen Bestand oder Erhaltung erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbauberechtigten~~ dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere

- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- die nichttragenden Zwischenwände,
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbauberechtigten~~ dienen; danach stehen im Sondereigentum Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Rollläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.

In Abweichung von der Bestimmung in Absatz 3 werden nach § 5 Abs. 3 WEG zum gemeinschaftlichen Eigentum zählt):

TEIL II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer / Wohnungserbauberechtigten untereinander und über die Verwaltung

§ 3

Grundsatz

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

§ 4

Umfang der Nutzung

Der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbauberechtigte~~ hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Zur Mitbenutzung stehen insbesondere die Hauszüge, das Treppenhaus, die Waschküche, der Trockenboden und folgende Einrichtungen zur Verfügung):

§ 5

Art der Nutzung

Der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigte~~ ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder diesem Verträge¹⁾ ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum / ~~Wohnungserbbaurecht~~ so zu nutzen, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~, noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile sind schonend und pfleglich zu behandeln.

Für Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund ist insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.

Wird der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf er der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Dies gilt nicht für eine Übertragung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. Die Bestimmungen des Absatzes 2 Sätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.

Wird der Verwalter die nach den Absätzen 2 oder 3 erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerrufen erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ nach § 2 WEG herbeiführen. Absatz 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 Satz 2 gelten entsprechend.

Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten ist durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ durch Stimmenmehrheit beschließen.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums / ~~Wohnungserbbaurechts~~

Das Wohnungseigentum / ~~Wohnungserbbaurecht~~ 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 / ~~Wohnungserbbaurechts~~ im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

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

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

§ 5 Abs. 4 der Teilungserklärung findet entsprechende Anwendung.

§ 7

Instandhaltungspflichten

Der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ ist vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile (§ 2 der Teilungserklärung) ordnungsmäßig instandzuhalten und instandzusetzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~.

Soweit sich nicht aus Abs. 1 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ nach § 9 der Teilungserklärung.

§ 8

Versicherung des Gebäudes

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

1. eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,

2. eine Gebäudefeuerversicherung,

3. eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Versicherungen zu b) und c) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe, abzuschließen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten durch Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten.

§ 9

Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (§ 8 der Teilungserklärung) oder durch sonstige Ansprüche voll deckt sind.

2. Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

3. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

4. Weitere Vereinbarungen

§ 10

**Anzeigespflicht des Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten
Besichtigungsrecht des Verwalters**

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

2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von

1/2 Jahr

und vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht

1. Ist das Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und den Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willensklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht stehen, entgegen zu nehmen.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums / ~~Wohnungserbbaurechtes~~

(1) Hat sich ein Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums / ~~Wohnungserbbaurechtes~~ verlangen. Die Voraussetzungen des Satzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ mit den im § 13 der Teilungserklärung bezeichneten Zahlungsverpflichtungen zu einem Betrage im Verzuge ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nach § 13 Abs. 4 zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt und mindestens 1.000,00 DM erreicht;
 2. sich der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt;
 3. der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als der nach § 5 der Teilungserklärung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung entfernt;
 4. der Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ die ihm gemäß § 7 der Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
 5. die Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ im Falle des § 11 der Teilungserklärung trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.
- (2) Steht das Wohnungseigentum / ~~Wohnungserbbaurecht~~ mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 13

Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~

(1) Jeder Wohnungseigentümer / ~~Wohnungserbbauberechtigter~~ ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten und des laufenden Kapitaldienstes zu leisten:

1. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:
 - a) den Verwaltungskosten;
 - b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die gemäß § 8 der Teilungserklärung abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllgebühr, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, den Kosten des Betriebes der Fahrstuhlanlage, der Warmwasserversorgung und der Zentralheizung, den Kosten für den Hauswart¹⁾

und sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind;

- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 7 der Teilungserklärung den Wohnungseigentümern / ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage, die 1.000.000,00 DM nicht übersteigen soll;

1)

34

Die Kosten des Kapitaldienstes bestehen aus den Leistungen, die zur Rückzahlung der für den Erwerb des Grundstücks und für die Errichtung des Gebäudes als Gesamtkostengrundlagen ausgenommenen Fremdmittel und anderen aus sonstigen Nebenleistungen für diese Fremdmittel zu bringenden (z.B. Es handelt sich hierbei um Fremdmittel).

Der auf den Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten entfallende Anteil an den in Absatz 2 bezeichneten Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt, der in § 13 der Teilungserklärung festgelegt ist, und nicht nach dem tatsächlichen Miteigentumsanteil.

Der Anteil an den Kapitalkosten verringert sich in dem Maße, in dem der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter außerplanmäßig eine Rückzahlung leistet.

3. Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter auf Grund des Kapitalplanes festgesetzt. Sie beträgt vorläufig monatlich _____ DM. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens am _____ jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

4. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom _____ bis _____ läuft, dem Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten eine Abrechnung über die von ihm erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Absatz 4 geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuss aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

§ 14 Wirtschaftsplan

1. Der in § 13 der Teilungserklärung erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr (§ 13 Abs. 4 der Teilungserklärung) im voraus vom Verwalter aufgestellt und von den Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten beschlossen.

2. Die in § 13 _____ der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Beitrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist, solange diese die in § 13 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. c der Teilungserklärung genannte Höhe nicht erreicht hat.

§ 15 Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten geordnet. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten bestimmt sich nach 1).

§ 748 Abs. 1 Satz 2 BGB/Beschlußfassung durch Stimmenmehrheit, die nach der Größe der Miteigentumsanteile zu berechnen ist.

2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat 1) oder mehr als 1/5 der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen, in den Fällen des § 5 Abs. 4 und des § 4 Abs. 4 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten einberufen.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten zuletzt mitgeteilt worden ist.

- 24 -

§ 16 a

Sämtliche Bestimmungen der Teilungserklärung gelten auch für die Teileigentümer.

§ 17

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer beschließen durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern durch Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Teil II

Eintragungsbewilligung u. -antrag

§ 18

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch von Buer Blatt 9748

- 1.) die Teilung des Grundstücks in 41 Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumsrechte gemäß § 1 der Teilungserklärung,
- 2.) die Bestimmungen gemäß §§ 2 bis mit 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums

eingetragen werden.

Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern je eine unbeglaubigte Grundbuchabschrift an den amtierenden Notar und an ihn sowie die bevollmächtigte Firma XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX zu senden.

Als Anlagen sind beigelegt :

37

- a) der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 4 WEG (Anlage 1)
- b) eine Abzeichnung der Flurkarte (Anlage 2)
- c) die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 3.4.1985

Der Erschienene wies darauf hin , daß die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 3.4.1985 (vgl. vorstehend Buchstabe c) nicht Inhalt dieser Urkunde ist und demnach bei Erteilung von Ausfertigungen bzw. beglaubigten Abschriften nicht berücksichtigt zu werden braucht.

§ 19

Die Anlagen wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und mit ihm erörtert.

Vorstehendes Protokoll wurde dem Erschienenen einschließlich der Anlagen vorgelesen, von ihm genehmigt und alsdann eigenhändig von diesem und dem beurkundenden Notar, wie folgt, unterschrieben:

XXXXXXXXXX


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX *Notar*

26

Daß die vorstehende Abschrift mit der Urschrift übereinstimmt,
beglaubige ich hiermit.

Bochum, den 26. April 1985



XXXXXX
XXXXXX
Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(CS) H o t a r

Nr. des Aufteilungsplanes und zugleich Kellerzuordnung	Lage des Wohnungs- bzw. Teileigentums	Größe in m ²	Miteigentumsanteile in 1.000stel
<u>Wilhelmstraße 18</u>			
1	Erdgeschoß links	36,89	18,77/1000
2	Erdgeschoß rechts	37,10	18,83/1000
3	1. Obergeschoß links	36,89	18,72/1000
4	1. Obergeschoß rechts	37,10	18,81/1000
5	2. Obergeschoß links	36,89	18,72/1000
6	2. Obergeschoß rechts	37,10	18,83/1000
7	Dachgeschoß links	46,65	23,78/1000
<u>Wilhelmstraße 16</u>			
8	Erdgeschoß links	59,12	30,00/1000
9	Erdgeschoß rechts	44,36	22,51/1000 = 22,51/1000 <i>Beleg</i>
10	1. Obergeschoß links	59,12	30,00/1000
11	1. Obergeschoß rechts	42,43	21,53/1000
12	2. Obergeschoß links	59,12	30,00/1000
13	2. Obergeschoß rechts	42,43	21,54/1000

Nr. des Aufteilungsplanes u. zugleich Kellerzuordnung	Lage des Wohnungs- bzw. Teileigentums	Größe in m ²	Miteigentumsanteile in 1.000stel
<u>Darler Heide 33</u>			
14	Erdgeschoß links	40,94	23,02/1000
15	Erdgeschoß rechts	51,81	26,30/1000
16	1. Obergeschoß links	43,15	21,90/1000
17	1. Obergeschoß rechts	55,26	28,04/1000
18	2. Obergeschoß links	43,15	21,90/1000
19	2. Obergeschoß rechts	55,26	28,08/1000
<u>Darler Heide 35</u>			
20	Erdgeschoß links	50,21	29,54/1000
21	Erdgeschoß rechts	40,30	20,54/1000
22	1. Obergeschoß links	56,72	27,78/1000
23	1. Obergeschoß rechts	40,23	20,43/1000
24	2. Obergeschoß links	56,72	28,78/1000
25	2. Obergeschoß rechts	40,23	20,43/1000
<u>Darler Heide 37</u>			
26	Erdgeschoß links	40,30	20,45/1000
27	Erdgeschoß rechts	58,19	29,53/1000
28	1. Obergeschoß links	40,23	20,43/1000
29	1. Obergeschoß rechts	56,72	27,78/1000
30	2. Obergeschoß links	40,23	20,43/1000
31	2. Obergeschoß rechts	56,72	27,78/1000
<u>Darler Heide 39</u>			
32	Erdgeschoß links	50,19	29,53/1000
33	Erdgeschoß rechts	40,30	20,54/1000
34	1. Obergeschoß links	56,72	27,78/1000
35	1. Obergeschoß rechts	40,23	20,43/1000
36	2. Obergeschoß links	56,72	28,78/1000
37	2. Obergeschoß rechts	40,23	20,43/1000

Nr. des Aufteilungsplanes u. zugleich Kellerzuordnung	Lage des Wohnungs- bzw. Teileigentums	Größe in m ²	Miteigentumsanteile in 1000stel
	Darler Heide 41		
38	Erdgeschoß links	48,92	24,83/1000
39	Erdgeschoß rechts	24,23	12,30/1000
40	1. Obergeschoß links	74,48	37,80/1000
41	1. Obergeschoß links	74,48	37,80/1000
		1.970,27	1.000/ 1.000

5

A. WOHNFLÄCHEN

1. WILHELMSTR. 10	WOHNUNGEN 1-7 = 7 WOHNHEIMHEITEN	= 268,82 m ² WOHNFLÄCHEN
2. WILHELMSTR. 16	WOHNUNGEN 8-13 = 5 WOHNHEIMHEITEN	= 262,22 m ² WOHNFLÄCHEN
3. DARLER HEIDE 33	WOHNUNGEN 14-19 = 5 WOHNHEIMHEITEN	= 248,63 m ² WOHNFLÄCHEN
4. DARLER HEIDE 35	WOHNUNGEN 20-25 = 6 WOHNHEIMHEITEN	= 292,41 m ² WOHNFLÄCHEN
5. DARLER HEIDE 37	WOHNUNGEN 26-31 = 6 WOHNHEIMHEITEN	= 292,39 m ² WOHNFLÄCHEN
6. DARLER HEIDE 39	WOHNUNGEN 32-37 = 6 WOHNHEIMHEITEN	= 292,39 m ² WOHNFLÄCHEN
7. DARLER HEIDE 41	WOHNUNGEN 38-41 = 3 WOHNHEIMHEITEN	= 144,08 m ² WOHNFLÄCHEN
INSGESAMT		= 30 WOHNHEIMHEITEN = 1.854,74 m ² WOHNFLÄCHEN

B. GEWERBEFLÄCHEN

1. WILHELMSTR. / DARLER HEIDE 33	= 1 LADENLOKAL	= 91,30 m ² GEWERBEFLÄCHEN
2. DARLER HEIDE 41	= 1 LADENLOKAL	= 24,23 m ² GEWERBEFLÄCHEN
INSGESAMT		= 2 LADENLOKALE = 115,53 m ² GEWERBEFLÄCHEN

XXXXX
 DER NOTAR
 FÜR MÄRZ 85

Anlage zum notariellen Protokoll
 vom 26. 4. 1985

(LS) gez. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5.8. Änderung zur Teilungserklärung

Beglaubigte Abschrift

Urkunden-Rolle Nr.

266 / 19 85

53



Verhandelt

zu Bochum am 22. Juni 19 85

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in Bochum

erschien heute:

der Kaufmann XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in 463 Bochum

-persönlich bekannt-

handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Firma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in

463 Bochum (Amtsgericht Bochum HRB 1578), dieser handelnd als

Vertreter ohne Vertretungsmacht für die Fa. XXXXXXXXXXXXX i,

XXXXXXXXXXXX in 6100 Darmstadt, vertreten durch den allein-

vertretungsberechtigten Geschäftsführer, den Kaufmann XXXXXXXXXXXXXXX

XXXX ebenda.

Der Notar hat das Handelsregister bei dem Amtsgericht Bochum am 21. 6. 1985 eingesehen.

Der Erschienene erklärte zu notariellem Protokoll

Verdruck Nr. 2000 N A 3
Herrn. Lawert KG., Bochum

- 2 -

54

folgende

Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung
vom 26. April 1985

(UR 181/1985 des Notars XXXXXXXXX in Bochum):

Buchstabe B, § 1, Ziffer 1, erster Absatz wird wie folgt
neu gefaßt:

Der Eigentümer beantragt die Zusammen-
legung der Grundstücke.

Ziffer 2 wird zur Wohnung Nr. 7 wie folgt neu gefaßt:

Wohnung Nr. 7

23,78/1.000 Miteigentumsanteil an der im Dachgeschoß links
gelegenen Wohnung

bestehend aus: Schlafräum, Wohnraum, Küche, Flur, Bad/WC
mit einer Größe von 46,85 qm

im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 7 bezeichnet.

*f. in der
im 8. M. 83
i. h. v. 20. 5/1/2
ein Anhang
(N. 1)*

Einheit Nr. 9

22,33/1.000 Miteigentumsanteil an der im Erdgeschoß rechts
gelegenen Nutzfläche

bestehend aus: 1 Lagerraum

mit einer Größe von 44,36 qm

sowie einem Kellerraum

im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 9 bezeichnet.

Wohnung Nr. 29

28,75/1.000 Miteigentumsanteil an der im ersten Obergeschoß
rechts gelegenen Wohnung

bestehend aus

Wohnraum, Schlafräum, Küche, Flur, Bad/WC

mit einer Größe von 56,72 qm

sowie einem Kellerraum

im anliegenden Lageplan sämtlich mit Nr. 29 bezeichnet.

55

Zu Ziffer 10 (Sondernutzungsrechte für 25 PKW-Einstellplätze)

Als Anlage wird ein Lageplan 1/100 überreicht, aus dem sich die Lage der Einstellplätze, numeriert mit: 1 bis mit 25) aus den dort rot umrandeten Flächen ergibt.

Als Anlage 1 wird ferner die korrigierte Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 26. April 1985 überreicht.

Vorstehendes Protokoll wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und alsdann eigenhändig von diesem und dem beurkundenden Notar, wie folgt, unterschrieben:

~~XXXXXXXXXXXX~~

(LS) gez. XXXXXXXXXXXX, Notar

Kostenrechnung:

kostenfrei gem. § 16 KostO.

Notar ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~

Handwritten signature

5.9. Baulastunterlagen

Baulastenverzeichnis von	Gelsenkirchen	Baulastenblatt-Nr.	11521
Grundstück	Darler Heide 39	Seite	1
Gemarkung	Buer	Flur	79
		Flurstück	491
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
	<p>1. Das Flurstück 491 wird zu Gunsten des Grundstückes Heistr. 1, Gemarkung Buer, Flur 85, Flurstück 202, mit 2 Stellplätzen für Personenkraftwagen belastet. Die Zufahrt und der Zugang zu den Stellplätzen erfolgen von den Angelnstr.</p> <p>Die Stellplätze sind im beigefügten Lageplan rot und der Zugang hierzu grün schraffiert.</p> <p>Die grün schraffierte Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und allen Benutzern stets zugänglich zu machen.</p> <p>Eingetragen am 30.11.1964</p> 	<p>1) Die Baulast wurde vom Baulastenblatt 23 aufgrund von Fortführung und Überprüfung übertragen. Die Verfügung vom 13.02.2020 ist zu beachten. Eingetragen am 13.02.2020</p>  <p>XXXXXXXXXXXX</p>	

Lageplan

1:1000

5088

XXX
XXX
XXX

Gemarkung **Buer** Flur **85**
 Flurstück **2o2 = 3,02 ar; 2o3 = 0,22 ar; 2o4 = 0,12 ar**
 Eigentümer: **XXXXXXXXXXXX**, **Techniker**

Nachbarflurstücke: **2o1 = 1.** } **XXXXXXXXXXXX** **Witwe**
2. } **XXXXXXXXXXXX** **, Ehefrau**
2o5 = XXXXXXXXXXXX **, Witwe, und Miterben**



Unter Bedingungen gem. Ziff. 44 des Verw.
 Geb. Ter. Ges. 1934 in der Fassung vom 31.5.1954
 zur Verwirklichung des Inzuges.
 Gelsenkirchen, den 11.9.1963

Vermessungs- und Katasteramt

XXXXXXXXXXXX

Fluchtlinien

aufgestellt am
 für mich festgestellt am
 nicht vorhanden

ZEICHENERKLEINUNG

- E EINSTELLPLATZE
- BEFAHRENBARE FLÄCHE FÜR DURCHFAHRTRECHT
- 4.10.1909 + 3.1.1928
-

Angefertigt Gelsenkirchen, den 11. 9. 1963

Stadt Gelsenkirchen
 Vermessungs- u. Katasteramt
 Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

XXXXXXXXXXXX

XXX
 XXX
 XXX

Die o. a. Bedingungen sind mir bekannt, so
 verpflichte mich hiermit, diese einzuhalten.
 Gelsenkirchen, den 11.9.1963

XXXXXXXXXXXX

149/88

ROSE

5.10. Auskunft Erschließungskosten



INGEGANGEN

18. JUNI 2023

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Referat
Verkehr

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstraße 12

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Bescheinigung

Dem Sachverständigenbüro Tettenborn, Gudrunstraße 1 a, 45770 Marl, wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Darler Heide 33, 35, 37, 39, 41, Wilhelmstraße 16, 18 - Gemarkung Buer, Flur 79, Flurstücke 490, 491, 492, 494, 495, 496, 497, 493 - von den in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Darler Heide“ und „Wilhelmstraße“ und von der endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Angelnstraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das o. a. Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, zu den Erschließungsanlagen „Darler Heide“, „Wilhelmstraße“ und „Angelnstraße“ nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen zu den Erschließungsanlagen „Wilhelmstraße“ und „Angelnstraße“ zurzeit nicht an.

Die „Darler Heide“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) anfallen können.

Im Auftrag

XXXXXXXXXX



Datum
15.06.2023

Mein Zeichen
69/2.3

Ansprachpartner
FrauXXXXXXXXXX

Zimmer Nr.
333

Telefon
0209/XXXXXXXXXX

Telefax
0209/XXXXXXXXXX

E-Mail
XXXXXXXXXX@gelsenkirchen.de

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADEF1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008500
BIC GENODEM1GB3

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100450000686462
BIC PBNKDEFF440

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

5.11. Auskunft Altlasten

ENGEKANGEN

30. MAI 2023



Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Sachverständigenbüro Tettenborn
Gudrunstr. 1a
45770 MarlReferat
60-UmweltVerwaltungsgebäude
Rathausplatz 1Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
16.05.2023 / ROE-0923-W36

**Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster
für das Objekt:
Darler Heide 33, 35, 37, 39, 41 und Wilhelmstr. 16, 18
in Gelsenkirchen
Gemarkung Buer, Flur 79, Flurstück(e) 490, 491, 492, 493, 494,
495, 496, 497**

Ihre Anfrage per Brief vom 16.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Für die Darler Heide 35 und 37 liegen Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Wäscherei, Tiefbauunternehmen) in den 1960er Jahren vor.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXXXXXXXXX

Datum
23.05.2023Mein Zeichen
60/5 K6Ansprechpartner/in
Herr XXXXXXXXXXXZimmer Nr.
2.21Telefon
0209-XXXXXXXXXXTelefax
0209-XXXXXXXXXXE-Mail
XXXXXXXXXX @
gelsenkirchen.de

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEXVolksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBUPostbank Dortmund
IBAN DE80440100460000666462
BIC PBNKDEFF440Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

5.12. Fluchtlinienplan

