

7 K 35124

Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Seite 2 von 3

Abt. II der Grundbücher:

Dem Auftragnehmer liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vor. Hiernach bestehen in Abteilung 2 des **Wohnungsgrundbuchs** von Mülheim, **Blatt 10077** neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 30.08.2024 (Ifd. Nr. 2) **keine Eintragungen** in Abt. 2.

Im Grundbuch Blatt 10077 wird auf die Bewilligungsurkunde vom 05.09.1996 bezuggenommen. In dieser Teilungserklärung wird der Miteigentumsanteil von 161,26/1.000stel aufgeführt verbunden mit dem Sondereigentum an der im AP mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im DG und dem mit der Nr. 5 bezeichneten Dachstudio nebst Kellerraum und Garage Nr. 5.

Im aktuellen Wohnungsgrundbuch wird die Garage nicht mehr aufgeführt. Mit Ergänzung zur Teilungserklärung vom 26.06.1997 wurde die Garagennutzung aus dem jeweiligen Sondereigentum herausgenommen. Hiernach wurden den Eigentumswohnungen die jeweiligen Garagen nicht mehr auf der Parzelle 1134 zugeordnet und es wurden die SNR der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 neu gefasst.

Faktisch bestehen keine Garagen auf dem Flurstück 1134. Ein Bezug auf die Bewilligungsurkunde vom 26.06.1997 mit den entsprechenden Änderungen ist im Grundbuch nicht vermerkt.

In Abt 2 des **Teileigentumsgrundbuchs** von Mülheim, **Blatt 11210** bestehen neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 30.08.2024 (Ifd. Nr. 8) folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bahnanlagen- und Bahnbetriebsrecht) für DB Netz AG

Das eingetragene Recht mit der Ifd. Nr. 1, Abt. 2 des Grundbuches Blatt Nr. 11210 wird wertermittlungstechnisch nicht gesondert gewertet, da es sich hierbei um eine Immissionsduldung handelt und dieser Umstand ausreichend im Ansatz des zonalen Bodenwertes berücksichtigt ist.

Ifd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Fernmeldeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Mülheim-Ruhr Flur 16 Flurstück 1113 (Mülheim Blatt 2769 A)

In der vorliegenden Bewilligungsurkunde vom 03.12.1990 mit der UkrNr 108/90 wird das herrschende Grundstück mit Flurstück 1112, Blatt 2769 A bezeichnet. Im belasteten Grundbuch Blatt 11210 ist das herrschende Flurstück mit Flurstück 1113 bezeichnet. Der Sachverständige konnte nicht feststellen, ob es sich hierbei um einen Schreibfehler handelt, oder ob ggfs. eine andere Bewilligungsurkunde das Flurstück 1113 betreffend vorliegt. Ein Flurstück 1113 ist im aktuellen Liegenschaftskataster nicht aufgeführt.

In der Bewilligungsurkunde wird das Recht Ifd. Nr. 2, Abt. 2 des Grundbuches Blatt Nr. 11210 beschrieben. Hierbei ist ein 1,50 m breiter Schutzstreifen über der Fernmeldeleitung von Gebäuden freizuhalten. Es ist nicht ersichtlich, wo die Leitung verläuft. Die Beschränkung betrifft eintragungsgemäß das Flurstück 1155. Das Flurstück ist mit Garagen komplett überbaut. Es ist nicht erkennbar, um welches berechnete Flurstück es sich handelt und wo die Leitungen verlaufen. Ggfs wurde durch Grundstücksteilungen lediglich das Recht übernommen, ohne das die Beschränkungen faktisch das Flurstück 1155 weiterhin betreffen. Dies kann im Zuge der Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht geklärt werden.

Da nicht ohne weiteres unterstellt werden kann, dass das Recht das Flurstück 1155 faktisch nicht betrifft, wird hier rein vorsorglich ein Wertabschlag vom ermittelten Verkehrswert der betreffenden Garage vorgenommen. Hierin sollen die Kosten zur Klärung des Sachverhaltes, möglicher Grundbuchberichtigungen oder unter Umständen der Rückbau berücksichtigt werden. Der **Barwert des Rechts Ifd. Nr. 2 wird mit 2.500,- €** beziffert.

Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Seite 3 von 3

Ifd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrwegsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Mülheim-Ruhr Flur 16 Flurstück 1113 (Mülheim Blatt 2769 A).

In der Bewilligungsurkunde wird das Recht Ifd. Nr. 3, Abt. 2 des Grundbuches Blatt Nr. 11210 beschrieben. Hierbei ist ein 3,00 m breiter Geländestreifen als Geh- und Fahrweg freizuhalten. Es ist nicht ersichtlich, wo der verläuft. Die Beschränkung betrifft eintragungsgemäß das Flurstück 1155. Das Flurstück ist mit Garagen komplett überbaut. Es ist nicht erkennbar, um welches berechnete Flurstück es sich handelt und wo der Weg verlaufen soll. Ggfs wurde durch Grundstücksteilungen lediglich das Recht übernommen, ohne dass die Beschränkungen faktisch das Flurstück 1155 weiterhin betreffen. Dies kann im Zuge der Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht geklärt werden.

Da nicht ohne weiteres unterstellt werden kann, dass das Recht das Flurstück 1155 faktisch nicht betrifft, wird hier rein vorsorglich ein Wertabschlag vom ermittelten Verkehrswert der betreffenden Garage vorgenommen. Hierin sollen die Kosten zur Klärung des Sachverhaltes, möglicher Grundbuchberichtigungen oder unter Umständen der Rückbau berücksichtigt werden. Der **Barwert des Rechts Ifd. Nr. 3** wird mit **2.500,- €** beziffert

Bestandsverzeichnis:

Mülheim Blatt 10077:

Herrschermerke:

1. Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung als Gartenfläche) an dem Grundstück Mülheim Ruhr Flur 16 Flurstück 1145, eingetragen in Mülheim Blatt 1116 Abt. II Nr. 2;
2. Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung als Gartenfläche) an dem Grundstück Mülheim Ruhr Flur 16 Flurstück 1147, eingetragen in Mülheim Blatt 1117 Abt. II Nr. 2

Der eingetragene MEA ist durch die zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Sondernutzungsrechte an bestimmten Grundstücksflächen nach Maßgabe des Lageplans zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 und 2. Es bestehen Eintragungen hinsichtlich der Veräußerung des zu bewertenden Miteigentumsanteils.

Mülheim Blatt 11210:

Der eingetragene MEA ist durch die zu den anderen ME-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Sondernutzungsrechte für jeden Teileigentümer an der Einfahrtsfläche zwischen der Straße und seiner Garage.

Besonderheiten:

Das Grundstück liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohlelängelfeldes "Leybank". Es wird geraten, bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise zu achten. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie "Flecken" an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub einer Baugrube sollte auf die Beschaffenheit des Untergrundes geachtet werden. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.

Im aktuellen Wohnungsgrundbuch wird die Garage nicht mehr aufgeführt. Mit Ergänzung zur Teilungserklärung vom 26.06.1997 wurde die Garagennutzung aus dem jeweiligen Sondereigentum herausgenommen. Hiernach wurden den Eigentumswohnungen die jeweiligen Garagen nicht mehr auf der Parzelle 1134 zugeordnet und es wurden die SNR der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 neu gefasst.

Faktisch bestehen keine Garagen auf dem Flurstück 1134. Ein Bezug auf die Bewilligungsurkunde vom 26.06.1997 mit den entsprechenden Änderungen ist im Grundbuch nicht vermerkt.

Das eingetragene Recht mit der lfd. Nr. 1, Abt. 2, **Flurstück 1155** wird wertermittlungstechnisch nicht gesondert gewertet, da es sich hierbei um eine Immissionsduldung handelt und dieser Umstand ausreichend im Ansatz des zonalen Bodenwertes berücksichtigt ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das **Leitungsrecht** das **Flurstück 1155** (Garage) faktisch nicht betrifft. Daher wird ein Wertabschlag vom ermittelten Verkehrswert der betreffenden Garage vorgenommen. Hierin sollen die Kosten zur Klärung des Sachverhaltes, möglicher Grundbuchberichtigungen oder unter Umständen der Rückbau berücksichtigt werden. Der **Barwert des Rechts lfd. Nr. 2** wird mit 2.500,- € beziffert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das **Wegerecht** das **Flurstück 1155** (Garage) faktisch nicht betrifft. Daher wird ein Wertabschlag vom ermittelten Verkehrswert der betreffenden Garage vorgenommen. Hierin sollen die Kosten zur Klärung des Sachverhaltes, möglicher Grundbuchberichtigungen oder unter Umständen der Rückbau berücksichtigt werden. Der **Barwert des Rechts lfd. Nr. 3** wird mit 2.500,- € beziffert.