

5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **F e l d h a u s e r S t r a ß e 1 2 9 , 4 5 8 9 6 G e l s e n k i r c h e n**

am 05.09.2022

Teilnehmer der Sachverständige
eine Mitarbeiterin der Gläubigerin

zu bewerten sind die Eigentumswohnungen Nr. 13 und Nr. 17

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus, welches in sechs Parteien aufgeteilt wurde. Die Objekte sind aus vorherigen Besichtigungen bekannt. Soweit äußerlich erkennbar, hat sich der Gebäudezustand verschlechtert. Nun ist erkennbar, dass ein Teil der Traufverschalung eingebrochen ist und eine Lücke aufweist. Zwischenzeitlich wurde sowohl das Objekt Nr. 127 als auch die Nr. 129 von Amts wegen versiegelt. Bei der Nr. 129 wurde die Tür mit Grobspanplatten zugeschraubt. Bei der Nr. 127 wurde die Haustür versiegelt. Die Fenster im Kellergeschoss wurden von außen mit USB-Platten verschlossen. Nach wie vor vorhanden das Dachdeckergerüst, um das Abrutschen von Dachpfannen zu verhindern. Der Zugang zum Hinterhof ist ebenfalls mit Grobspanplatten abgesperrt worden. Fotos in den Gartenbereich, über der Absperrung, zeigen, dass der Garten verwahrlost ist und die Stellplätze offensichtlich nicht angelegt wurden.

Die Wohnungen sind offensichtlich alle leerstehend.

Die Feldhauser Straße ist eine zweispurige Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigem Geh-/und Radweg, altem Baumbestand. Im Bereich des zu bewertenden Objektes ist diese auf Tempo 30 begrenzt. Direkt gegenüberliegend ist eine Bushaltestelle.

Die Umgebung besteht aus weiteren Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Bauepochen aus den 1920er bis in die 1980er Jahren, überwiegend 3-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Weiter nördlich werden die Erdgeschosse der Feldhauser Straße gewerblich genutzt.

Es handelt sich um ein Eckgrundstück an der Xantener Straße. Die Xantener Straße ist ebenfalls eine Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigem Gehweg, ebenfalls altem Baumbestand. Die Mitte der Xantener Straße ist als Grünfläche gestaltet.

Die Wohnungen an der Xantener Straße 2 werden augenscheinlich noch wohnlich genutzt. Vorgarten an der Xantener Straße eine Rasenfläche mit Hecke eingegrenzt.

Die Giebelseite des Wohnhauses Feldhauser Straße 127 ist mit Graffiti beschmutzt. An der giebelseitigen Dachfläche des Walmdaches ist eine größere Schadstelle erkennbar hier sind die Dachpfannen abgerutscht und es ist ein großes Loch vorhanden.

Gelsenkirchen den 05.09.2022

Protokoll

der 2. Ortsbegehung Objekt **F e l d h a u s e r S t r a ß e 1 2 9 , 4 5 8 9 6 G e l s e n k i r c h e n**

am 19.10.2022

Teilnehmer ein Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen
Handwerker – haben das Mehrfamilienhaus nicht betreten
der Sachverständige

Der Zugang wurde geöffnet. Die Wohnungen sind versiegelt von Amtes wegen.

zu bewerten sind die **Wohnungen Nr. 13** und **Nr. 14** im Erdgeschoss und
die **Wohnungen Nr. 17** und **Nr. 18** im 2 Obergeschoss

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Hauseingangstür: eine Kunststoffrahmentür, teilweise Isolierverglasung
- Fußboden: Fliesen, stark beschädigt
- Wände: geputzt und gestrichen
- Die Feininstallation ist zerstört
- Die einzelnen Türen wurden geöffnet. Im Bereich der Erdgeschosswohnungen deutliche Verwahrlosung.
- Decke: Holzbalkendecke
- Treppe ab dem 1. Obergeschoss: Holztreppe mit Holzhandlauf und Holzgeländer. An dem Holzgeländer fehlen teilweise die Abstrebungen. Im 1. Obergeschoss die Treppe mit deutlichen Feuchtigkeitsschäden
- Im Treppenhaus ebenfalls deutliche Feuchtigkeitsschäden von Undichtigkeiten, vermutlich im Bereich des Badezimmers im 1. Obergeschosses rechts
- Die Standfestigkeit der Treppe ist hier zu prüfen

Wohnung 2. Obergeschoss links

Die Wohnungen im 2. Obergeschoss links und rechts sind zusammengelegt worden.

Flur links

- Fußboden: Laminat, deutlich schadhaft
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Innentüren: deutlich schadhaft, erneuerungsbedürftig überwiegend fehlen die Innentüren
- Im Flur ein Sicherungskasten mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und FI-Schalter

Ehemalige Küche

- Fußboden: Laminat
- Kaltwasser-/und Warmwasseranschlüsse im Schrankbereich
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil, Funktionsfähigkeit kann nicht mehr zugesagt werden, denn seit zwei Jahren ist diese Wohnung leerstehend

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Teilweise fehlt die Feininstallation, zahlreiche Schäden

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Ein elektrischer Durchlauferhitzer, Funktionsfähigkeit nicht bekannt
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser, Siphon defekt
 - eine Badewanne
 - ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Alles in einem sehr vernachlässigten und erneuerungsbedürftigen Zustand

Ehemaliger Wohnraum

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Übergang zur Wohnung rechts.

In der Wohnung ist keine Gastherme vorhanden, Eine Gasanschluss wäre vorhanden, aber die Gastherme fehlt. Vermutlich ist die Gastherme in der Nebenwohnung.

Die Wohnungen sind jedoch eigentumsrechtlich getrennt.

Im Bereich der einen Ecke Feuchtigkeitsschäden.

In der gesamten Wohnung befinden sich Restgegenstände der ehemaligen Mieter, die entsorgt werden müssen.

Fazit zu dieser Wohnung:

Die Wohnung müsste von Grund auf renoviert werden, das bedeutet sämtliche Oberflächen Fußböden, Wände und Decken.

Des Weiteren sind alle Innentüren zu erneuern.

Die Heizung könnte defekt sein, weil die Wohnung seit zwei Jahren nicht beheizt worden ist und die Gefahr von Frostschäden besteht. Die eigentliche Heizungsanlage/Heizungskessel ist zu erneuern.

Der Durchbruch zur anderen Wohnung ist wieder zu schließen oder der Durchbruch statisch zu prüfen.

Das Badezimmer ist komplett zu erneuern.

Die Küche ist einzubauen bzw. zu erneuern.

Die Wohnung ist komplett zu entrümpeln.

Fensterbänke fehlen.

Heizungsbefestigungen wurden zerstört.

Wohnung im Erdgeschoss links

Die Wohnungstür ist eingetreten, das Schloss ist beschädigt. Die Wohnung ist komplett vermüllt. Die Fenster im Erdgeschoss sind ebenfalls zerstört worden, hier ist auch keine Belichtung und kein Strom mehr vorhanden.

Diele

- Fußboden: Soweit erkennbar PVC
- Ein Sicherungskasten
- Rechts runter gehend ein Badezimmer, die Tür ist zerstört

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen, Decke mit Feuchtigkeitflecken
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Waschtisch zerstört
 - eine Dusche, Funktionsfähigkeit vermutlich nicht gegeben
 - Wandarmaturen fehlen
 - ein Waschmaschinenanschluss
 - ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, augenscheinlich ebenfalls nicht funktionsfähig
- Eine Gastherme, abgeschaltet und augenscheinlich auch nicht funktionsfähig
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

Der Wohnraum kann nicht besichtigt werden, weil dieser komplett vermüllt und zugestellt ist.

Die Zimmertür ist zerstört. Der Fußboden ist ein PVC-Belag.

Auch hier erkennbar, dass ein Durchbruch zu der benachbarten Wohnung im Erdgeschoss rechts geschaffen wurde. Die beiden Wohnungen sind eigentumsmäßig nicht zusammen verbunden. Hier sind die Wohnungen wieder voneinander zu trennen.

Sicherungskasten mit ausreichender Anzahl an Sicherungsautomaten und FI-Schalter.

Küche

- Komplette vermüllt
- Fußboden: PVC
- Heizkörper liegt auf dem Boden
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Schlafraum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper, das Thermostat fehlt
- Fenster zerstört
- Decke: geputzt und gestrichen

Die Wohnung ist in diesem Zustand nicht bewohnbar. Fußleisten fehlen. Massive Schäden. Augenscheinlich aber die gleiche Größe wie die Wohnung darüber.

Diese Wohnung wird nicht aufgemessen, dies ist nicht zumutbar.

Kellergeschoss

Fußboden Beton, teilweise noch Klinkerfußboden. Wände Fugenglattstrich, gestrichen bzw. geputzt und gestrichen.

Der Keller riecht muffig und scheint vermüllt zu sein.

Die einzelnen Kellerräume sind komplett mit Müll zugestellt.

Die Fenster sind von außen verschlossen worden, ursprünglich waren es Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz.

Der Hausanschluss/Elektrik ist scheinbar demontiert - auch hier gibt es größeren Instandsetzungsbedarf, genau kann das nicht beurteilt werden, da die einzelnen Kellerräume komplett vollgemüllt sind und nicht betreten werden können.

Der Kellerraum zu der Wohnung im Erdgeschoss wurde deutlich verkleinert - aus einem Keller wurden nachträglich zwei Keller gemacht. Dies scheint aber augenscheinlich schon länger her zu sein, hier scheint der Plan nicht zu stimmen.

Gemeinschaftskeller mit dem Gartenausgang

- Deutlich vermüllt
- Gartenzugang: über die ursprüngliche Holztür, deutlich zerstört und hier ist auch kein Zugang möglich
- Decke: Beton, schalrein entgratet

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

An der äußeren Beschreibung haben sich gegenüber dem letzten Ortstermin keine Veränderungen ergeben.

Gartenflächen

Die Gartenflächen sind komplett verwildert, hier ist eine Neuanlage erforderlich. Ein älterer Baum. Die eigentliche Gartenfläche kann nicht betreten werden, weil diese ebenfalls verschlossen wurde. Erkennbar ist auch, dass an der Rückseite eine Putzfassade vorhanden ist. Diese hat sich seit dem letzten Ortsbesichtigungstermin nicht wesentlich geändert.

Die in den Teilungsplänen dargestellten Stellplätze sind nicht erstellt worden.

Giebelansicht

Hier fehlen Firstpfannen und man kann Löcher entdecken zur rückwärtigen Fassade/Lochfassade mit Putz und farblich abgesetzte Faschen.

Straßenfassade Lochfassade verputzt, farblich abgesetzte Faschen. Der Eingangsbereich ist mit Klinkern betont. Das Dach ist deutlich uneben, hier ist schon seit Jahren ein Dachauffangnetz installiert worden. Dachpfannen sind unterschiedlicher Farbe, offensichtlich mehrfach nachgebessert. Die beiden Kaminköpfe sind rissig.

Gelsenkirchen den 19.10.2022

Protokoll

der 3. Ortsbegehung Objekt **F e l d h a u s e r S t r a ß e 1 2 9 , 4 5 8 9 6 G e l s e n k i r c h e n**

am **19.04.2023**

Teilnehmer

der Sachverständige

zu bewerten sind

die **Wohnungen Nr. 13** und **Nr. 14** im Erdgeschoss und
die **Wohnungen Nr. 17** und **Nr. 18** im 2. Obergeschoss

Gemäß Gerichtsauftrag wurden die bisherigen Aufträge (Wohnung Nr. 13 im Erdgeschoss und Wohnung Nr. 17 im 2. Obergeschoss) erweitert und es sollen auch die Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss und Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss mit in die Wertermittlung einbezogen werden.

Die Immobilie wurde bereits am 05.09.2022. und am 19.10.2022 besichtigt und an dem Zustand haben sich nach äußerem Augenschein keine Änderungen ergeben.

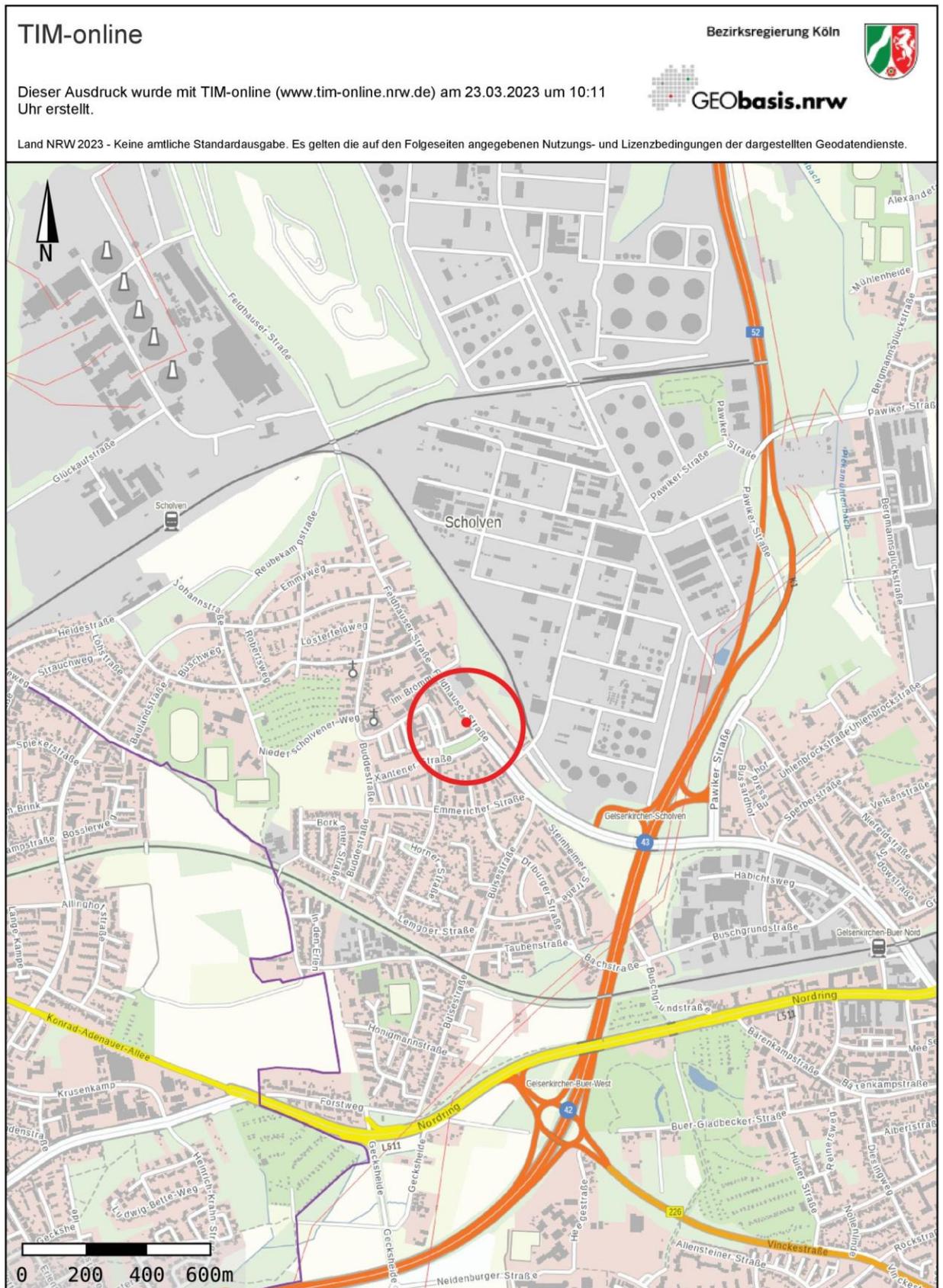
Die Türen sind nach wie vor versiegelt. Die Wohnungen können nicht betreten werden. Es ist von einem unveränderten Zustand auszugehen.

Bei der Ortsbesichtigung wird niemand angetroffen.

Sowohl an der Umgebung als auch an den Objekten ist ein unveränderter Zustand erkennbar.

Gelsenkirchen den 19.04.2023

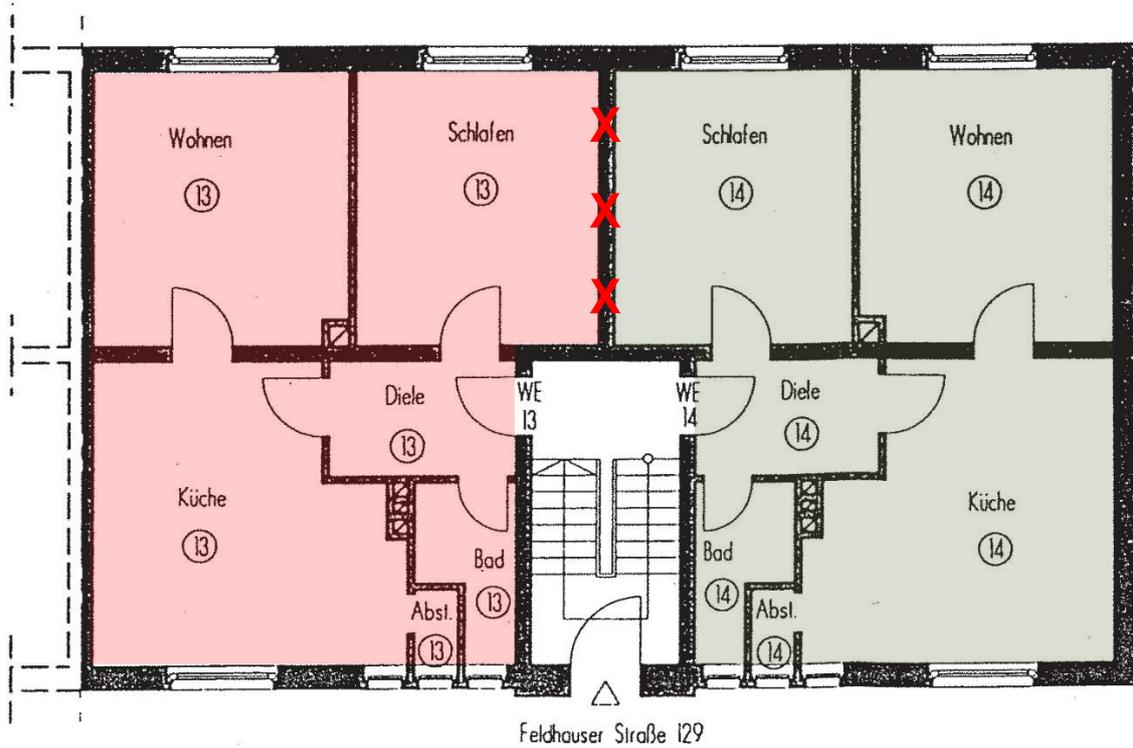
5.2. Stadtplan



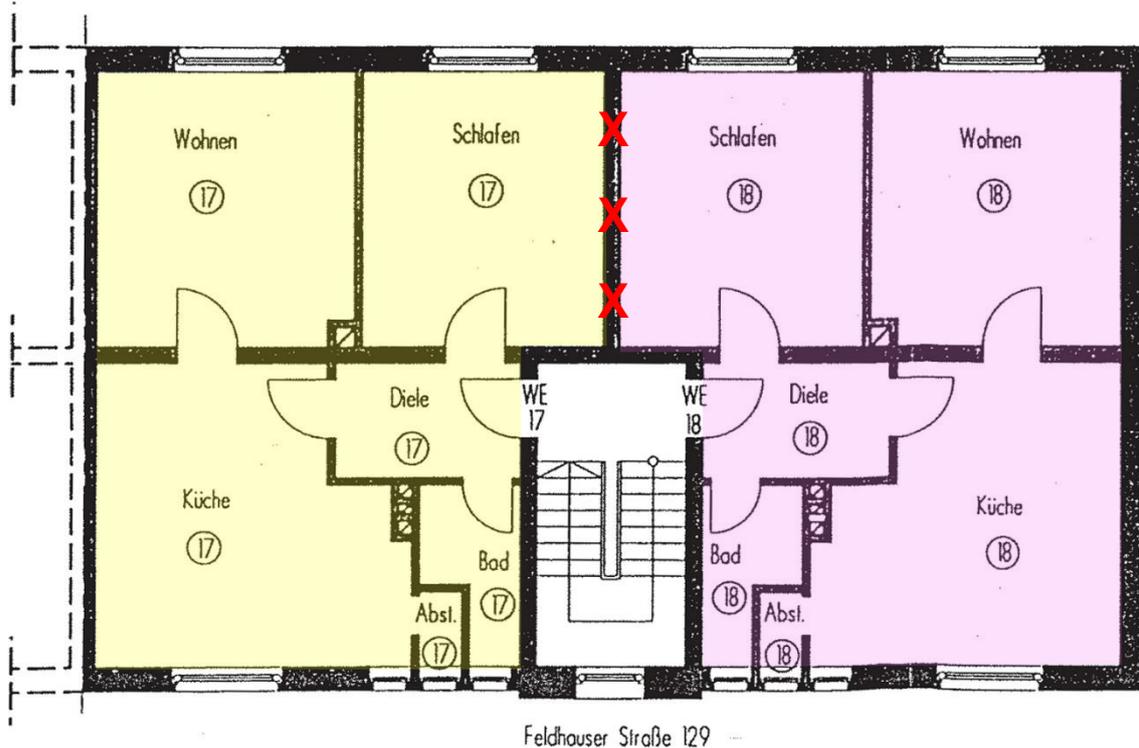
5.3. Luftbild



5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung



ERDGESCHOSS

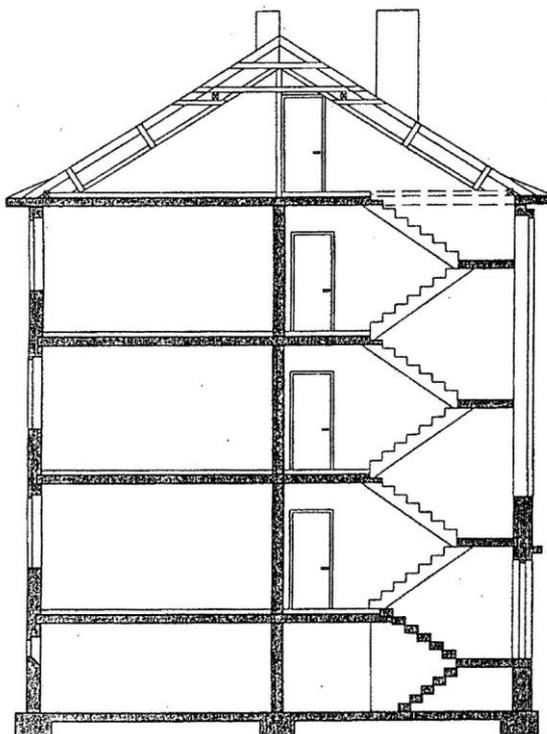


2. OBERGESCHOSS



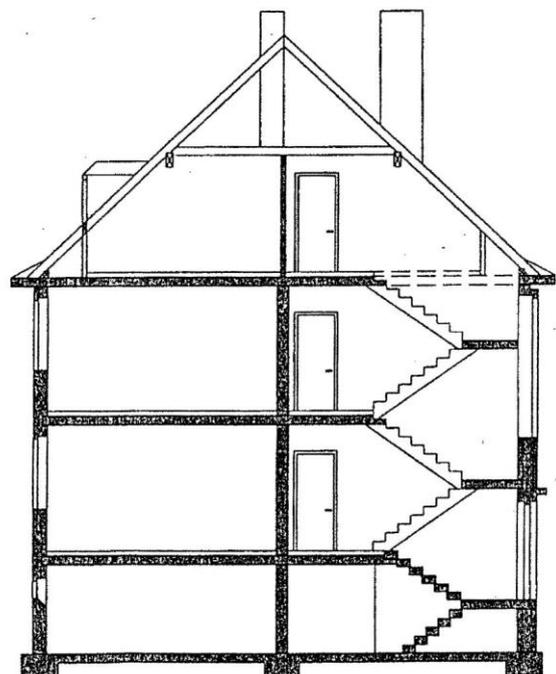
KELLERGESCHOSS

Feldhauser Straße 129



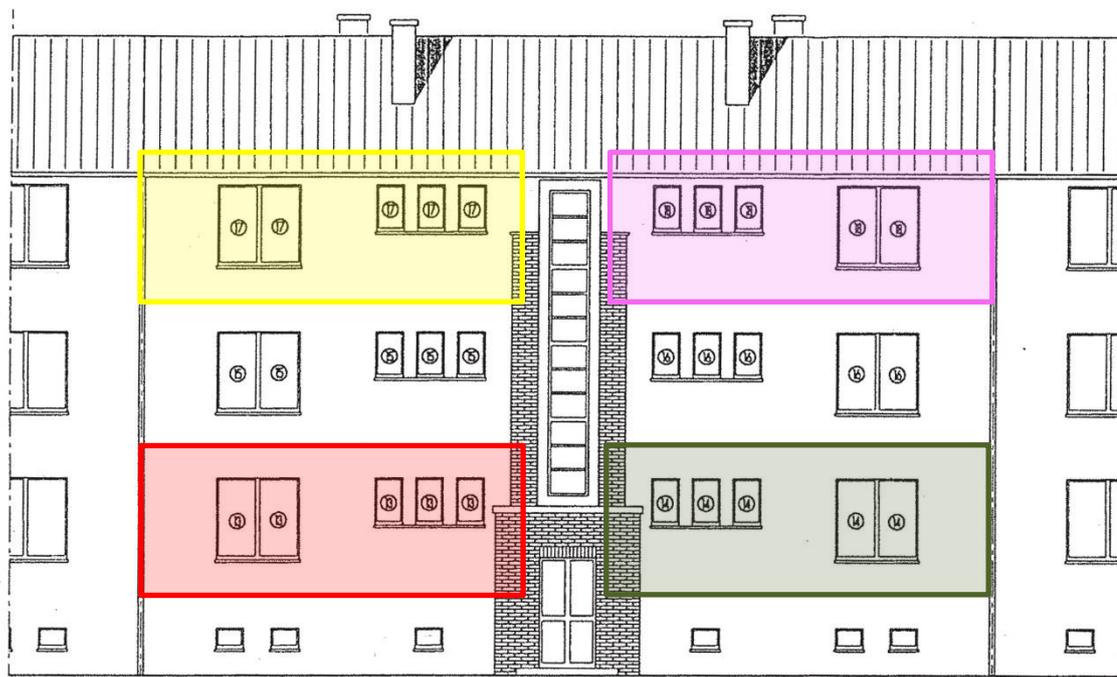
Schnitt A - A

Feldhauser Straße 127/129



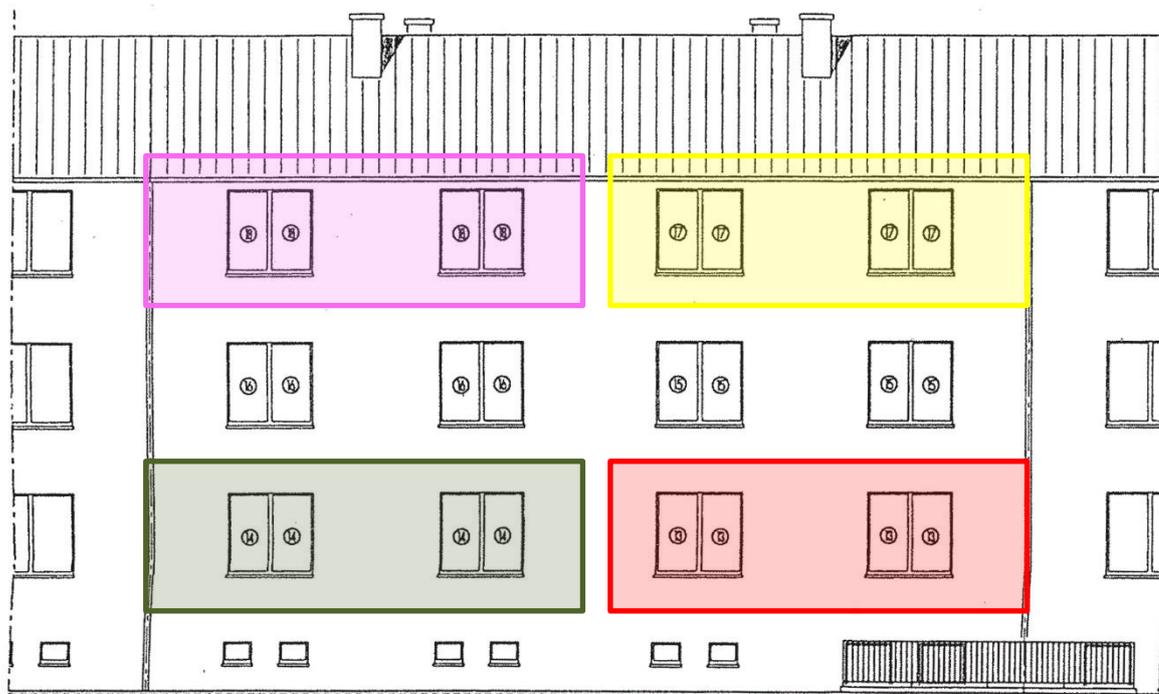
Schnitt A - A

Xantener Straße 2



HAUS 127 HAUS 129 HAUS 131

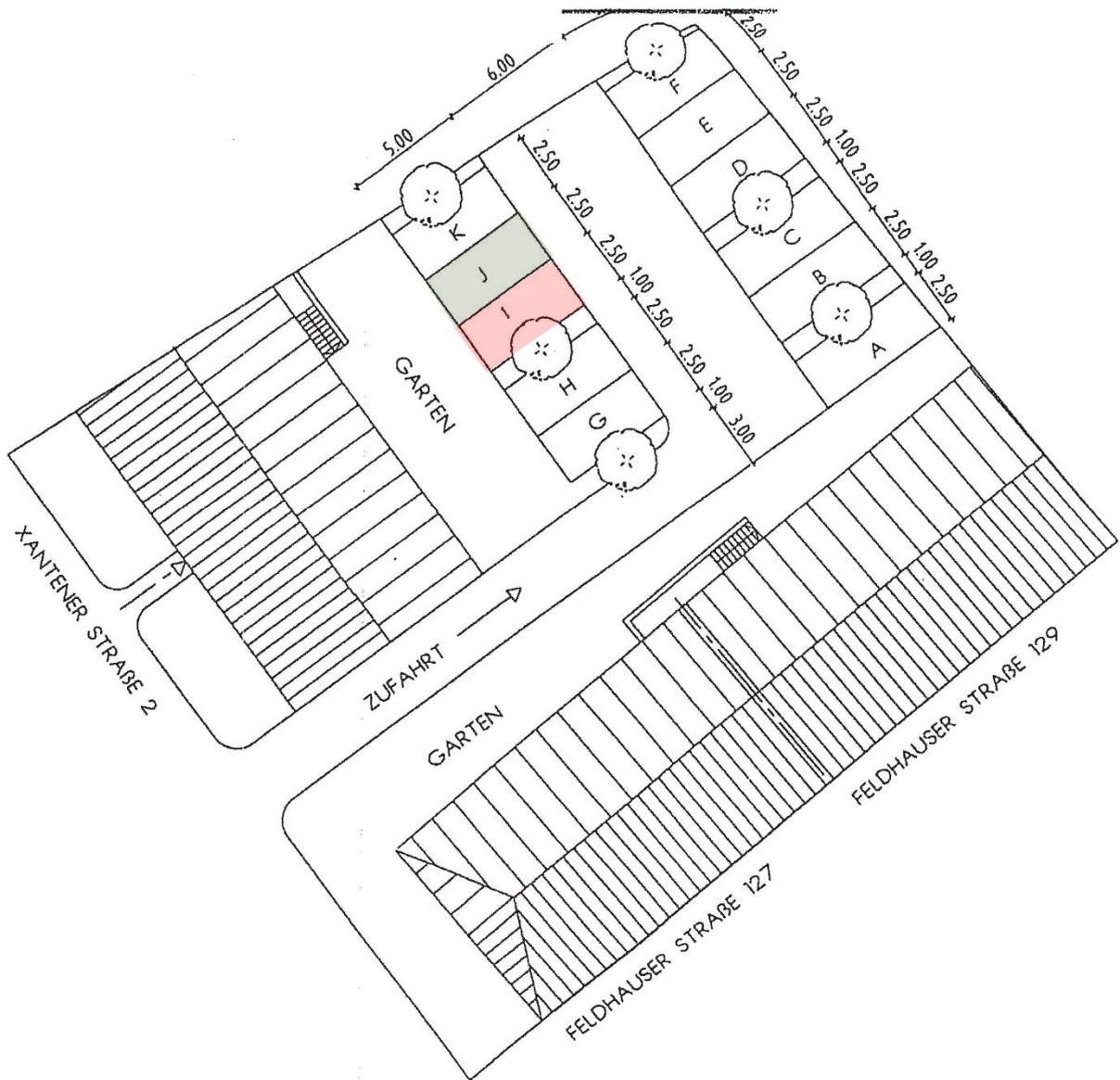
STRASSENANSICHT



HAUS 131 HAUS 129 HAUS 127

GARTENANSICHT

5.6. Stellplatzübersicht aus der Teilungserklärung



5.7. Aufstellung Wohnflächen aus der Teilungserklärung

Ingenieurbüro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

17

Teilung / Abgeschlossenheit

Bauvorhaben:

Wohngebäude Feldhauser Strasse /Xantener Strasse

Ort:

Gelsenkirchen-Buer

Grundstück:

Gemarkung:

Buer

Flur:

18

Flurstück:

60

Liegenschaftsbuch

4546

Größe in m²

1156

1. Mehrfamilienhaus (5+1 WE)

Xantener Strasse 2

2. Mehrfamilienhaus (6 WE)

Feldhauser Strasse 127

3. Mehrfamilienhaus (6 WE):

Feldhauser Strasse 129

Die Gesamtwohnfläche beträgt

1052,620

m²

Faktor

= 1000 :

1052,62 m²

=

0,950

/ m²

Feldhauser Strasse 129	18 2.OG-re Wohnung Nr. 18	60,83 m²	=	57,790 /1000
	17 2.OG-II Wohnung Nr. 17	60,83 m²	=	57,790 /1000
	16 1.OG-re Wohnung Nr. 16	60,83 m²	=	57,790 /1000
	15 1.OG-II Wohnung Nr. 15	60,83 m²	=	57,790 /1000
	14 EG-re Wohnung Nr. 14	60,83 m²	=	57,790 /1000
	13 EG-II Wohnung Nr. 13	60,83 m²	=	57,790 /1000
Feldhauser Strasse 127	12 2.OG-re Wohnung Nr. 12	60,83 m²	=	57,790 /1000
	11 2.OG-II Wohnung Nr. 11	60,83 m²	=	57,790 /1000
	10 1.OG-re Wohnung Nr. 10	60,83 m²	=	57,790 /1000
	9 1.OG-II Wohnung Nr. 9	60,83 m²	=	57,790 /1000
	8 EG-re Wohnung Nr. 8	60,83 m²	=	57,790 /1000
	7 EG-II Wohnung Nr. 7	60,83 m²	=	57,790 /1000
Xantener Strasse 2	6 DG-re Wohnung Nr. 6	39,67 m²	=	37,680 /1000
	5 DG-II Wohnung Nr. 5	39,67 m²	=	37,680 /1000
	4 1.OG-re Wohnung Nr. 4	60,83 m²	=	57,790 /1000
	3 1.OG-II Wohnung Nr. 3	60,83 m²	=	57,790 /1000
	2 EG-re Wohnung Nr. 2	60,83 m²	=	57,790 /1000
	1 EG-II Wohnung Nr. 1	60,83 m²	=	57,790 /1000
Summe		1052,62 m²		1000,000 /1000

Aufgestellt, Lünen, den 17.09.2000