

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

---

der Ortsbegehung Objekt **V e s t i s c h e S t r a ß e 8 , 45899 Gelsenkirchen**

---

am 30.10.2024

**Teilnehmer** die Mieter soweit anwesend  
der Sachverständige

**zu bewerten sind** die Sondereigentume **Wohnung Nr. 2** (Erdgeschoss Mitte) mit Kellerraum und  
**Wohnung Nr. 3** (Erdgeschoss rechts) mit Kellerraum

In den Plandarstellungen ist ein Dreispänner dargestellt und zu bewerten sind die mittlere Wohnung und die rechte Wohnung im Erdgeschoss. In der Örtlichkeit vorhanden sind nur ein Eingang zu einer rechten und einer linken Wohnung. Der mittlere Eingang ist nicht vorhanden.

Auf Klingelanforderung wird zunächst nicht geöffnet. Geöffnet wird von einem weiteren Mieter des Hauses.

## INNENBESICHTIGUNG

### Treppenhaus

- Hauseingangstür: eine ursprüngliche Holztür mit Einfachverglasung
- Fußboden: Kunststeinfliesen
- Wände, Decke und Treppenunterläufe: tapeziert und gestrichen
- Treppe: Betontreppe mit Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
- Das Treppenhaus macht einen stark heruntergekommenen Eindruck bezüglich der Schönheitsreparaturen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ca. aus den 1980er Jahren
- Auch in den übrigen Geschossen ist keine mittlere Wohnung vorhanden
- im weiteren Verlauf macht das Treppenhaus einen sehr stark abgenutzten Eindruck

Im 2. Obergeschoss gibt es drei Wohnungen.

Die Kellertür ist versperrt und somit ist der Keller nicht zugänglich.

An der Tür der Wohnung rechts wurde geklingelt, es wird aber nicht geöffnet, Klingelgeräusche waren vernehmlich.

Nach mehrfachem Klingeln und Klopfen wird aber geöffnet und eine Innenbesichtigung zugelassen.

## Wohnung im Erdgeschoss

Die Mieterin ermöglicht den Zugang zu der Wohnung. Es dürfen Aufnahmen angefertigt werden, es sollen jedoch keine Fotos im Gutachten veröffentlicht werden, die entweder Personen oder persönliche Gegenstände zeigen.

Zur Klarstellung wird angegeben, dass die beiden Wohnungen zusammengelegt worden sind und dies auch schon während der Umbauphase, als das Haus aufgeteilt worden ist.

### Bereich Wohnung Nr. 3 - Erdgeschoss rechts

#### Diele

- Wohnungseingangstür: ein geschlossenes Türblatt mit Türöffnerfunktion ohne Gegensprechanlage
- Fußboden: PVC
- Wände: tapeziert und gestrichen - sind stark abgenutzt und hier stehen die Schönheitsreparaturen an
- Decke: mit Paneelen abgekleidet und integrierter Beleuchtung
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend

#### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen mit Profilhölzern verkleidet
- Decke: mit Profilhölzern verkleidet und integrierter Beleuchtung - in Teilbereichen fehlt die Profilholzverkleidung
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
  - eine Duschtasse mit Glasabtrennung
  - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

#### Schlafräum (ehemalig als Küche zur Wohnung Nr. 3 bezeichnet)

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Profilhölzern abgekleidet
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

#### Weiterer Raum (ehemalig als Kind zur Wohnung Nr. 3 bezeichnet)

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert
- Decke: ebenfalls mit Profilhölzern verkleidet
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Die gesamte Wohnung hat keine Rollläden.

#### Kinderzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen, hierbei handelt es sich um eine Leichtbauwand
- Decke: mit Profilhölzern verkleidet
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kammer - wurde nachträglich eingebaut

- Die Trennwand ist eine Leichtbauwand
- Eine Holzzarge, jedoch ohne Türblatt
- Wände: mit Profilhölzern verkleidet bzw. tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Fußboden: Laminat
- In dem Raum keine Heizung

Verbleibender Raum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen, ebenfalls teils mit Paneelen verkleidet
- Decke: mit Paneelen verkleidet und integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Teils sind die Ausbauarbeiten nicht fertiggestellt

Es wurde ein Durchbruch geschaffen um die andere Wohnung zu erschließen.

**Bereich Wohnung Nr. 2 – Erdgeschoss mitte**Flur

- Fußboden: ebenfalls PVC
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Auch in diesem Bereich alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Wohnraum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert, teils wellig
- Decke: mit Paneelen verkleidet, teilweise mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

2. Badezimmer (im Plan auch als Bad gekennzeichnet)

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen mit Profilhölzern verkleidet
- Decke: mit Profilhölzern verkleidet und integrierter Beleuchtung
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Druckspülung
  - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
  - eine Badewanne
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Die Kunststofffenster sind älteren Datums.

Im Flurbereich eine Elektrounterverteilung., die ca. 2000 neu gemacht wurde als der jetzige Mieter der damaligen Eigentümer eingezogen ist. Der damalige Eigentümer hat auch die Decken verkleidet und in dem Bereich zwischen den Decken und den ursprünglichen Decken die Kabel neu gezogen.

### Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen, Spritzwasserbereich mit Folie beklebt
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Wandarmatur mit Kalt- und Warmwasser
- Anschlüsse für Herd im Schrankbereich, ebenso ein Waschmaschinen- sowie Spülmaschinenanschluss

### weiterer Wohnraum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert, ebenfalls in Eigenleistung
- Decke: abgehangen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Kunststofffenster sind aus dem Jahr 1987. In diesem Bereich sind Feuchtigkeitserscheinungen im Wandbereich erkennbar, hier bröckelt der Putz ab und die Tapete löst sich, Anzeichen von Stockflecken.
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- In diesem Raum gibt es keine Tür, sondern nur einen Durchbruch mit Rundbogen

## **Kellergeschoss**

Zugang über eine Betontreppe mit Stahlhandlauf. Unter dem Treppenpodest die Gaszähler sowie der Wasseranschluss.

### Keller

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Kellerhöhe ca. 1,75 m

Die Mieterkeller sind mit Holzlattentüren und Vorhängeschloss abgesichert.

### Gemeinschaftskeller

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Waschmaschinenanschlüsse
- ein Waschtisch mit Kaltwasser

### Anbau

Der Keller wird als Fahrradkeller genutzt und ist deutlich feucht.

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Deutliche Feuchtigkeitserscheinungen sowohl im Bereich der Decke, als auch in der Wand und im Boden
- Licht gibt es nicht mehr
- Fenster: sind nicht so richtig erkennbar

Hierbei handelt es sich um eine Kellererweiterung. Die obere Abdichtung ist nicht ganz fertiggestellt worden und somit wurde es dann wieder undicht. Aus der Abdichtung wachsen teilweise schon Pioniergehölze. Aus dem nicht fertiggestellten Anbau resultieren auch die Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung.

### Heizungskeller

- Zugang: über eine Holzlattentür
- Fußboden: Beton
- Wände: Beton, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Heizung: eine ältere Gaszentralheizung ca. aus Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre
- ein Warmwasserspeicher, der zwischenzeitlich getauscht wurde
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- In diesem Bereich auch der Anschluss für Unitymedia bzw. Vodafone o.ä.

Im Bereich des Kellerausgangs deutliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Mauerwerks. Die Kellertreppe ist eine Betontreppe, die Kelleraußentür ist die ursprüngliche Holzlattentür.

Im Bereich des Kellermauerwerks platzen die ursprünglichen Blumenkästen weg.

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die rückwärtige Fassade ist eine Putzfassade als Lochfassade, teils mit Rissen. Im Bereich des Fenstersturzes zeichnen sich teilweise Rissbildungen ab. Die Gauben sind mit Schiefer verkleidet. Dacheindeckung augenscheinlich Betondachpfannen. Regenrinnen und Fallrohre aus Blech, die überstrichen sind. Die Dachgeschosswohnung hat noch eine Terrasse.

Der Garten, der von allen genutzt werden kann, hat eine zentrale Rasenfläche mit Anpflanzungen im Randbereich. Eingefriedet über Gitterstabzäune bzw. Holzflechtzäune und Garagenmauern des angrenzenden Garagenhofes.

Im hinteren Gartenbereich stehen zwei Gartenhäuser. Eines hat der Mieter bzw. ehemalige Eigentümer der zu bewertenden Wohnung erstellt.

Der Anbau mit Bitumenpappe, jedoch deutlich schadhaft.

Auch ist das ursprüngliche Attika-Mauerwerk teils abgefallen. Im Traufbereich fehlen teilweise Dachpfannen oder sind heruntergefallen. Kaminkopf mit Faserzementschindeln eingekleidet. Ebenso eine Satellitenschüssel auf dem Dach. Fassade mit Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich.

Straßenseite mit einer Putzfassade als Lochfassade. Satteldach mit einer Dachdeckung aus Betondachsteinen. Regenrinnen und Fallrohre aus Blech, die übergestrichen sind. Über der Eingangstür ein Betonvordach mit einem deutlichen Instandhaltungsstau.

Die Giebelseite ist komplett geschlossen, ebenfalls Putz. Das Kellergeschoss ist farblich abgesetzt. Ebenso sind die Fenster mit farblich abgesetzten Faschen versehen.

Die Vestische Straße ist eine Wohnsammelstraße, jedoch deutlich frequentiert. Es handelt sich um eine Straße mit einer Asphaltoberfläche, einseitigen Parkgelegenheiten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie Baumbestand. Direkt gegenüber befindet sich ein Schulgebäude.

Die umgebende Bebauung besteht teilweise aus Einfamilienhaus ähnlichen Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Baujahren aus der Gründerzeit bis in die 1950er Jahre und einem größeren Schulgelände.

Gelsenkirchen den 30.10.2024



## 5.3. Luftbild



### 5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt**

Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

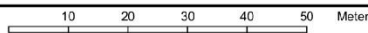
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 56  
Flur: 13  
Gemarkung: Horst  
Vestische Straße 8, Gelsenkirchen

Erstellt: 08.08.2024  
Zeichen: 24-EI-0922

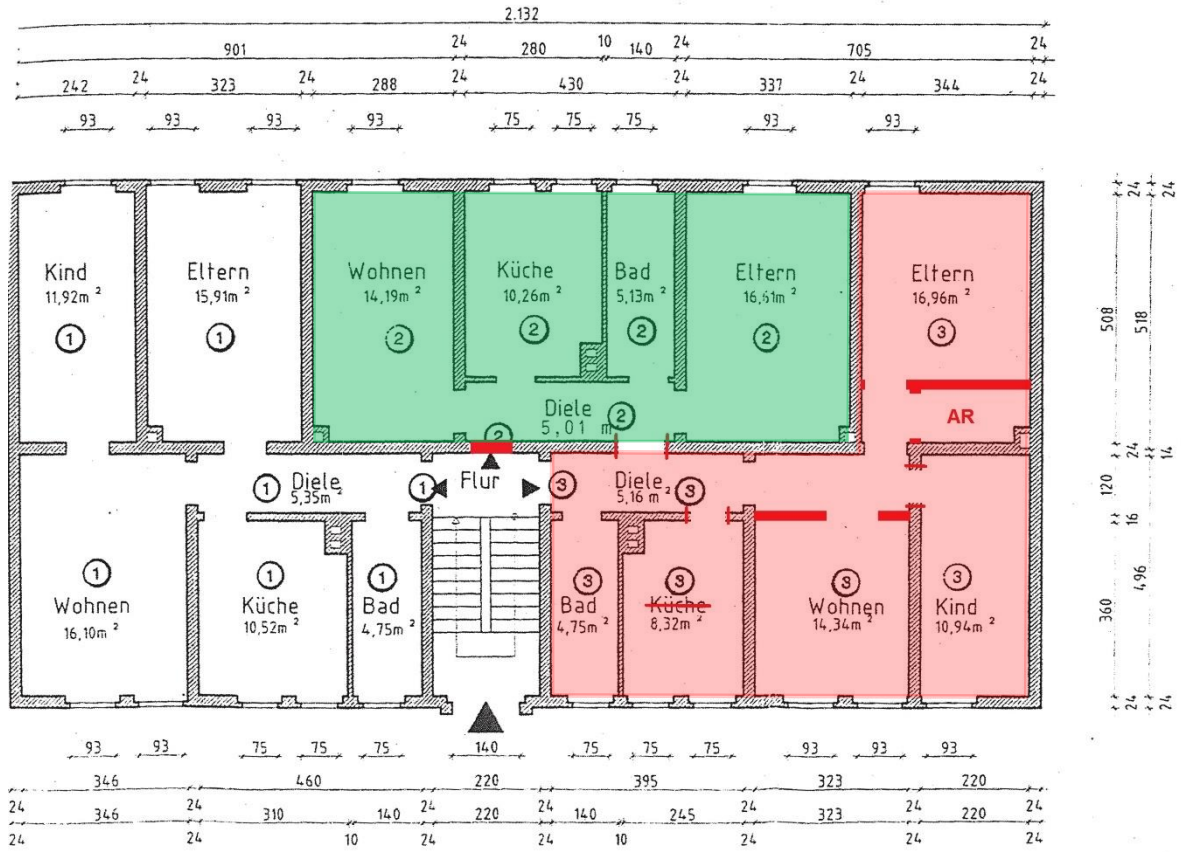


Maßstab 1 : 1000

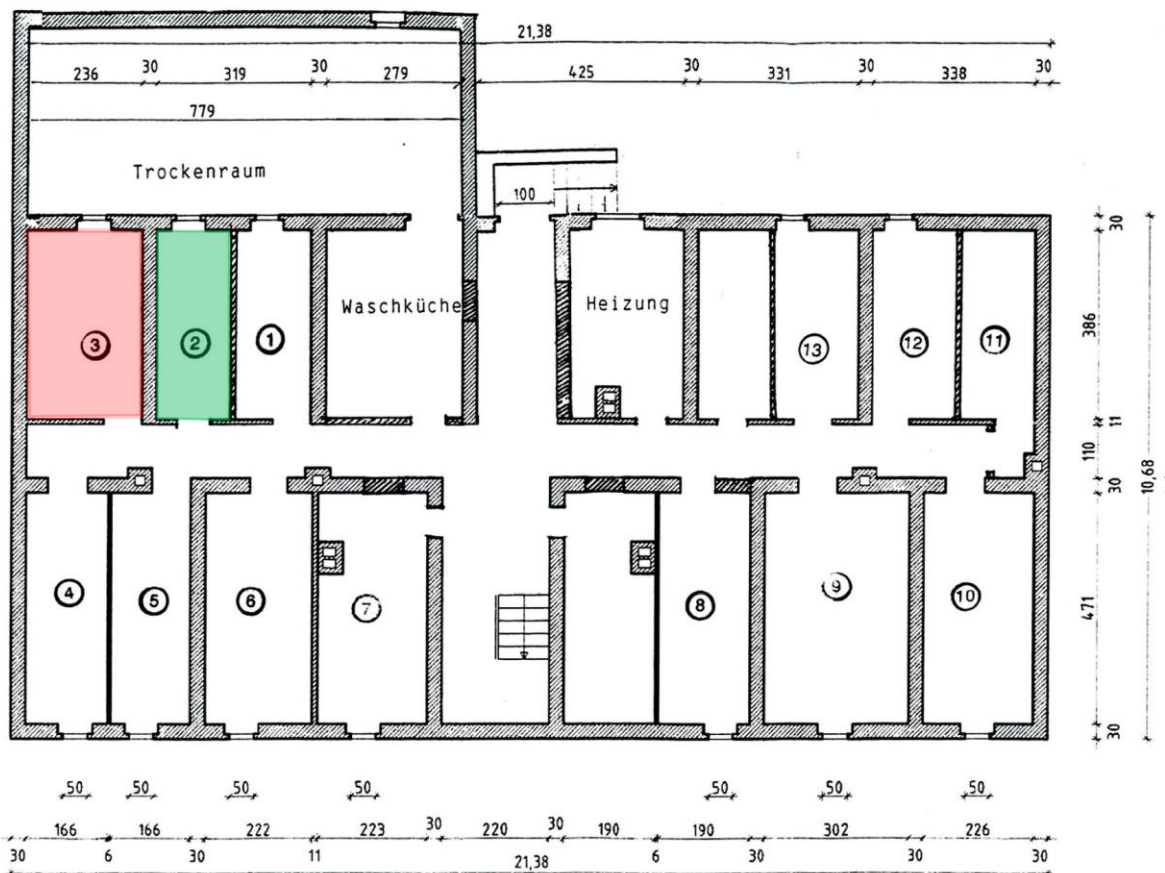


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

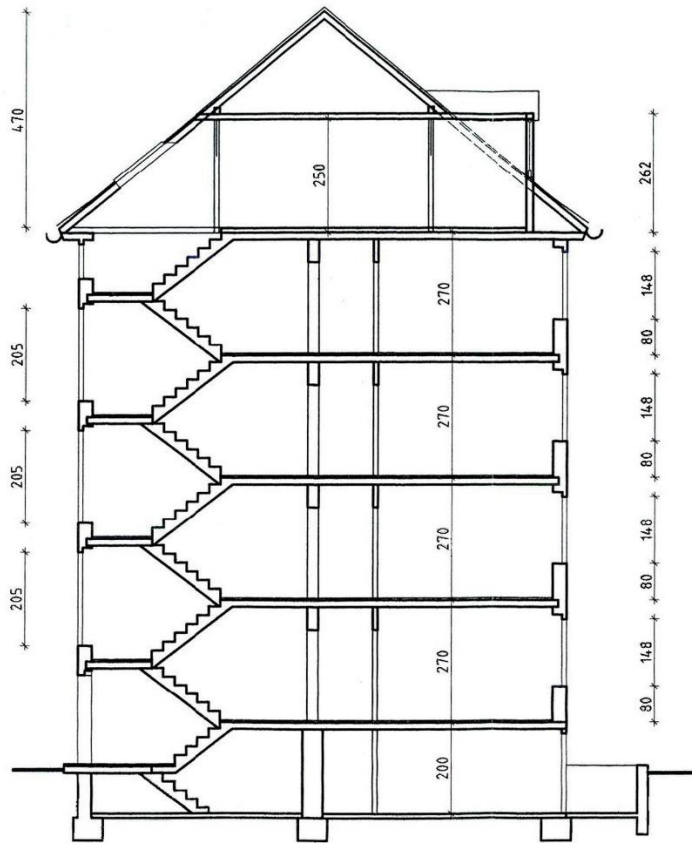
### 5.5. Bauzeichnungen



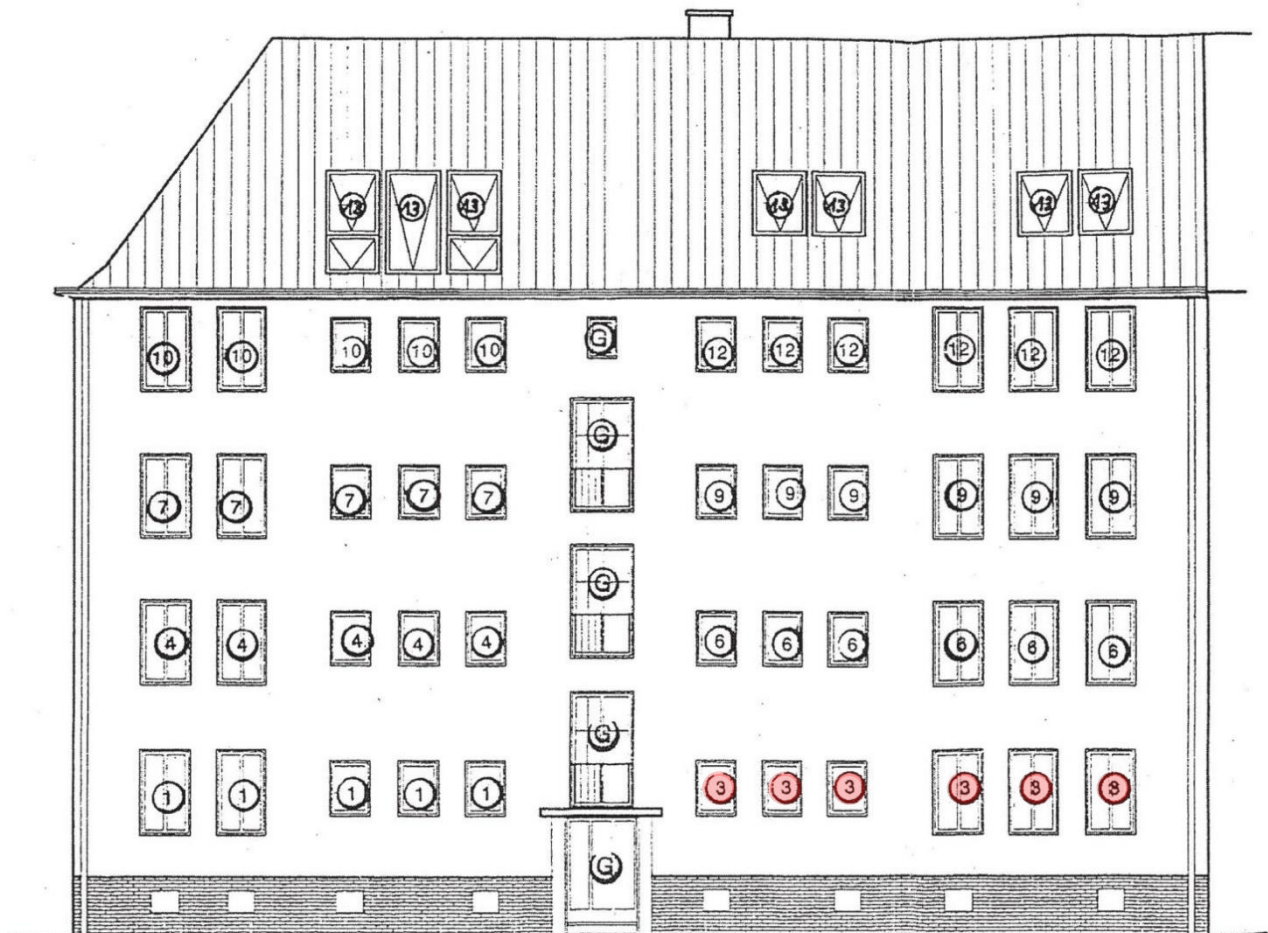
**Erdgeschoss**



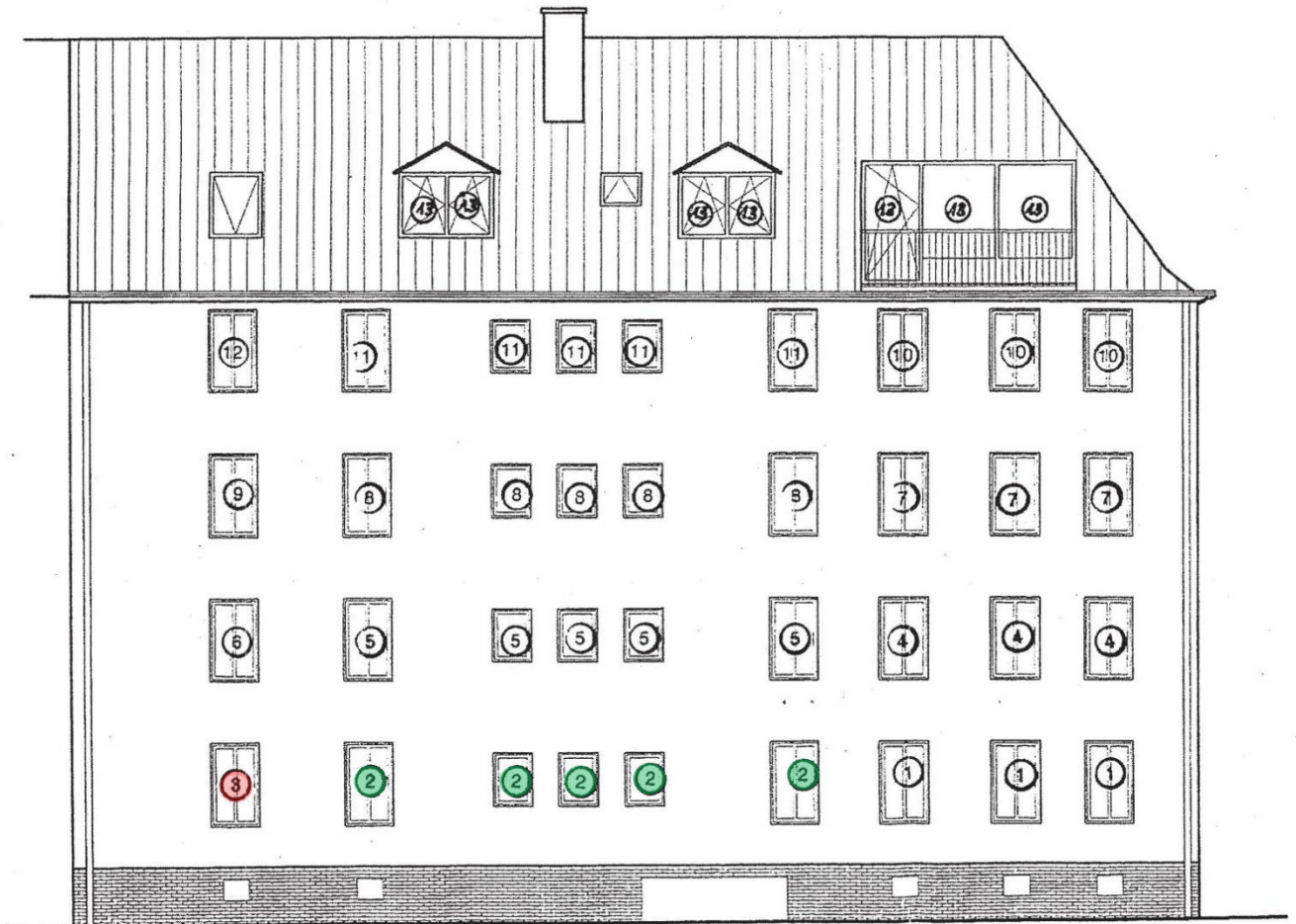
**Kellergeschoss**



Schnitt



Straßenansicht



Rückansicht