

5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **S c h e i d e w e g 6 3 e , 45896 Gelsenkirchen**

am **28.05.2025**

Teilnehmer die Mieterin und eine weitere Person (die Mieterin erlaubt das Anfertigen von Fotos, die auch im Gutachten veröffentlicht werden können)
der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 10** im 2. Obergeschoss mit Kellerraum

INNENBESICHTIGUNG

Diele

- Wohnungseingangstür: geschlossenes Türblatt
- Boden: Fliesen
- Wände: Rauputz gestrichen
- Decke: abgehangen mit Styroporelementen gestrichen
- Innentüren: Holztüren in Stahlumfassungszarge einschlagend
- Heizkörper mit Thermostatventil
- Elektrounterverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten jedoch ohne FI Schalter

ein kleiner Abstellraum mit einem Vorhang abgetrennt

- Boden: Fliesen
- Wände: Rauputz
- Decke: Rauputz

Gäste-WC

- Boden: Fliesen
- Wände: ca. 1,80 m hoch gefliest, die restlichen Flächen tapeziert gestrichen
- Decke: tapeziert gestrichen
- Schwerkraftentlüftung
- Einrichtungsgegenstände: - Stand-WC mit Aufsatzspülkasten
- Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- es handelt sich um eine fensterloses WC ohne Heizung

Badezimmer

- Boden: Fliesen
- Wände: Fliesen raumhoch
- Decke: geputzt gestrichen
- Einrichtungsgegenstände: - Wanne
- Stand-WC mit Aufsatzspülkasten
- Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- elektrischer Durchlauferhitzer
- Schwerkraftentlüftung
- Heizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Boden: PVC
- Wände: Fliesenspiegel im Nassbereich, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden
- Anschlüsse für E-Herd im Schrankbereich, Abwasser im Schrankbereich, Wandarmatur
- Heizkörper: demontiert

Wohnraum

- Boden: Fliesen
- Wände: geputzt gestrichen, Dekortapete
- Decke: Styroporelementen abgehängen und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster Isolierverglasung älteren Datums bestehend aus einem feststehendem Fenserelement und einen Dreh-Kippflügel als Balkonausgang - ohne Rollläden
- ein kleiner Heizkörper mit Thermostatventil

Balkon

- Boden: Beton
- Wände: Fassadenwände mit Fallrohr, gemauerte Brüstung mit Zinkattika sowie ein Stahlgeländer

Schlafzimmer

- Boden: Laminat mit Folie überdeckt
- Wände: tapeziert gestrichen, teilweise beschädigt
- Decke: tapeziert gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein anderes Baujahr - ohne Rollläden
- Heizkörper Thermostatventil

Kinderzimmer

- Boden: Laminat mit Folie überdeckt
- Wände: tapeziert gestrichen
- Decke: tapeziert gestrichen und Styroporelemente gestrichen
- Kunststofffenster Isolierverglasung (1979) - ohne Rollläden
- Heizkörper mit Thermostatventil

weiteres Zimmer

- Boden: Laminat mit PVC überdeckt
- Wände: tapeziert gestrichen
- Decke: Styroporelemente abgehängen
- Heizkörper Thermostatventil
- Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden

Die Mieterin gibt an, dass die Fenster undicht seien und dass es zu Zugerscheinungen kommt. Des Weiteren sei die Wasserinstallation (Zapfstellen) instandsetzungsbedürftig.

Am Treppenhaus, der Fassade, der äußeren Erscheinung und dem Umfeld haben sich keine Änderungen bzw. Verbesserungen ergeben, sodass diese Beschreibungen aus der vorherigen Besichtigung weiterhin Gültigkeit besitzen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmaße genommen und hierbei konnten die Maße in den Plänen annähernd bestätigt werden.

Gelsenkirchen, den 28.05.2025

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **S c h e i d e w e g 6 3 e , 45896 Gelsenkirchen**

am **04.03.2024**

Teilnehmer der Sachverständige
Auf Klingelanforderung wird nicht geöffnet. Eine Innenbesichtigung wird somit nicht ermöglicht.

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 10** im 2. Obergeschoss mit Kellerraum

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Mehrgeschossiges Wohnhaus in einem Gebäudeensemble mit mehreren gleichartigen Wohnhäusern, die sich um eine Tiefgarage gruppieren.

Das Dach der Tiefgarage ist gleichzeitig die Erschließungsebene aller Wohnhäuser und ist mit einer Asphaltfläche bedeckt ohne jegliche Aufenthaltsqualität.

Die Wohnhäuser haben eine Putzfassade aus Rauputz und Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich, teilweise Beschädigungen im Bereich der Fassade. Eingangsebene mit keramischen Fliesen bedeckt, teilweise rissig.

Die restlichen Freiflächen sind Rasenflächen, keine Aufenthaltsqualität.

Auf der Rückseite noch stärkere Verschmutzungen der Fassade erkennbar, ebenso Graffiti sowie deutliche Rissspuren, die mehr oder weniger provisorisch geflickt worden sind. Hier besteht ein höherer Instandsetzungsbedarf. Dach Flachdach, vermutlich bituminöse Abklebung.

Augenscheinlich wurden an die Erdgeschossflächen Sondernutzungsrechte vergeben. Bedingt durch die Tiefgarage und den Geländeverlauf ist das Kellergeschoss - zumindest teilweise - wohnlich nutzbar und wird auch wohnlich genutzt.

Auf der Klingel ist weder der Schuldnername noch der Name der Mieter versehen. Insgesamt stehen augenscheinlich mehrere Wohnungen sowohl in dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus als auch in den anderen Gebäudeteilen dem Mietmarkt zur Verfügung.

Bei dem Scheideweg handelt es sich um eine zweispurige Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkmöglichkeiten, Radwege auf der Fahrbahn markiert, beidseitigen Gehwegen, teils älterem Baumbestand sowie Beleuchtung. Es verkehrt eine Buslinie auf dem Scheideweg.

In fußläufiger Entfernung gibt es einen Diskounter.

Die umgebende Bebauung ist uneinheitlich, besteht aus kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Ein-/und Zweifamilienhäuser, teils Reihenhausbebauung. Insgesamt heterogene Baustruktur. Des Weiteren befinden sich in der Nähe noch weitere größere Wohnanlagen. Teilweise werden die Erdgeschosse im Bereich des Scheidewegs gewerblich genutzt. In Sichtweite befindet sich eine Industrieanlage.

INNENBESICHTIGUNG

Die Hauseingangstür stand offen.

An dem Treppenhaus haben sich gegenüber der letzten Ortsbesichtigung keine Änderungen ergeben.

Treppenhaus

- Hauseingangstür: Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, in einem defekten/ instandsetzungsbedürftigen Zustand
- Fußboden: Kunststein
- Treppe: Betontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
- Wände, Treppenunterläufe und Decke: geputzt und gestrichen
- Treppenhausfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- 22 Briefkästen aktuelleren Datums
- Aufzug: 375 kg, 5 Personen, Baujahr 1970, Umbaujahr 2013, Holzfußboden, Edelstahlwände, abgehängene Gitterdecke mit Beleuchtung

Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss

Augenscheinlich ist die Wohnung vermietet. Der Mieter ist jedoch nicht anwesend. Auf Klingelanforderung wird nicht geöffnet. Die Klingel war zu hören. Auch befindet sich kein Namensschild an der Tür, so dass ein Mieter nicht ermittelt werden kann.

Kellergeschoss

Kellerausgangstür und die Kellertüren zu den Mieterkellern Mehrzwecktüren aus Metall.

Keller

- Fußboden: Beton, deutliche Gebrauchsspuren
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen, ebenfalls mit deutlichen Gebrauchsspuren
- Die eigentlichen Kellertüren: uneinheitlich, geschlossene Türblätter oder Metalltüren
- Decke: Beton, schalrein entgratet

In dem Kellerflur noch ein Anschluss für Unitymedia. Dann der weitere öffentlich zugängliche Kellerbereich.

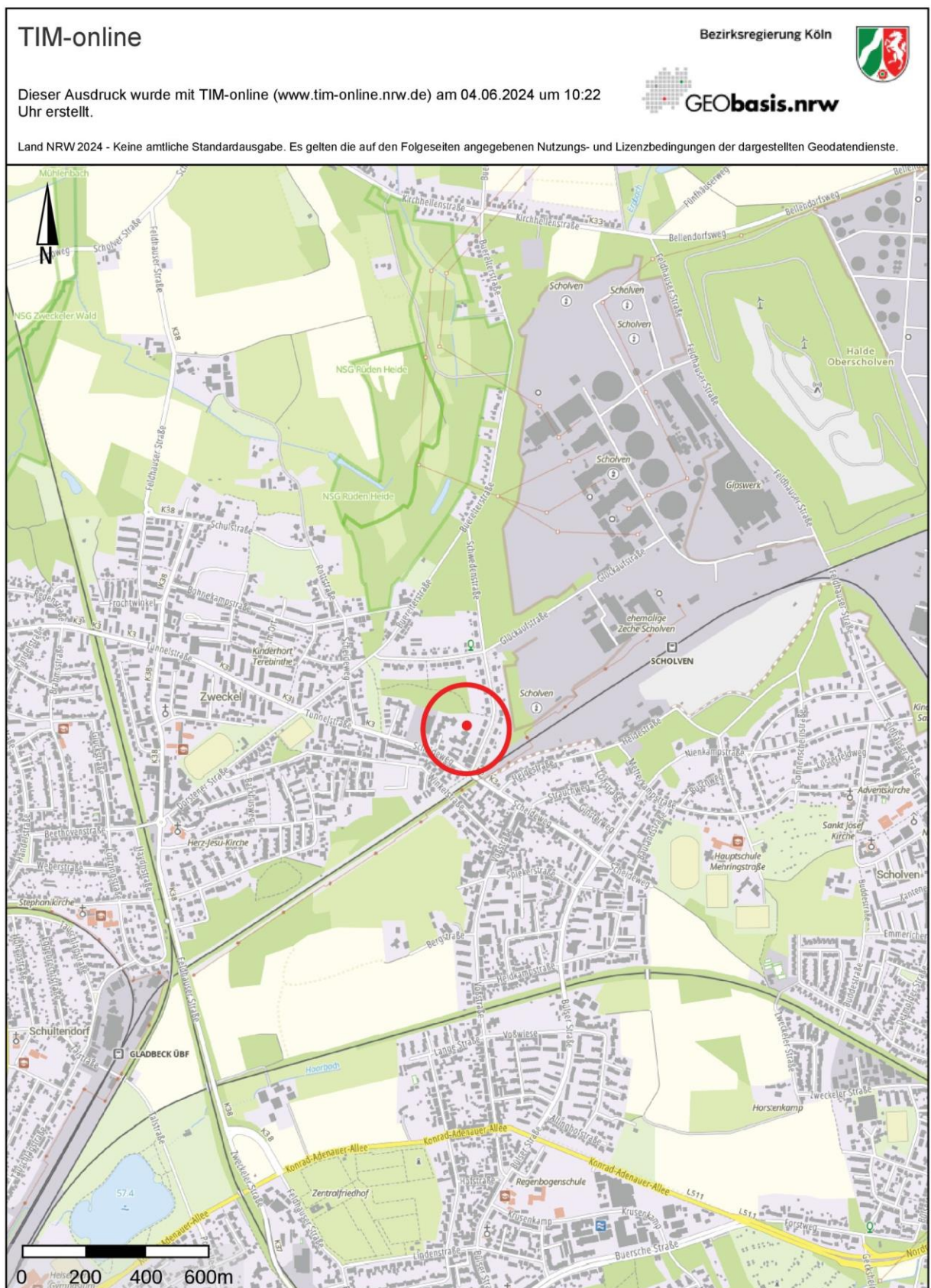
Keller

- Fußboden: Beton, gestrichen, starke Abnutzungserscheinungen
- Wände: teils geputzt bzw. mit Latexfarbe gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Weitere Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung/Drahtglas
- Nebentüren: Mehrzwecktüren aus Metall

Keller Nr. 10 - ist verschlossen

Gelsenkirchen den 04.03.2024

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

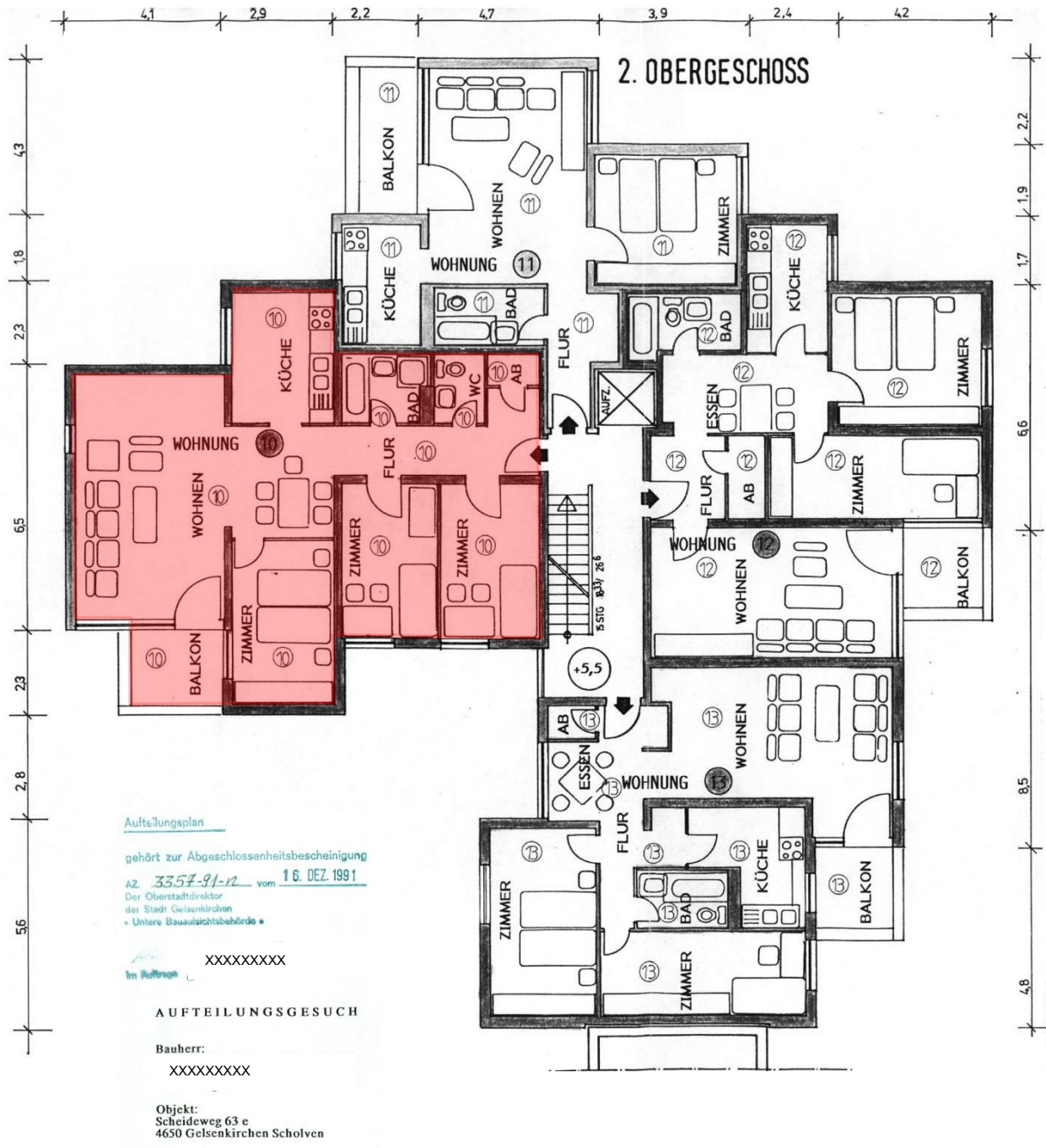
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 169
Flur: 12
Gemarkung: Buer
Scheideweg 63 e, Gelsenkirchen

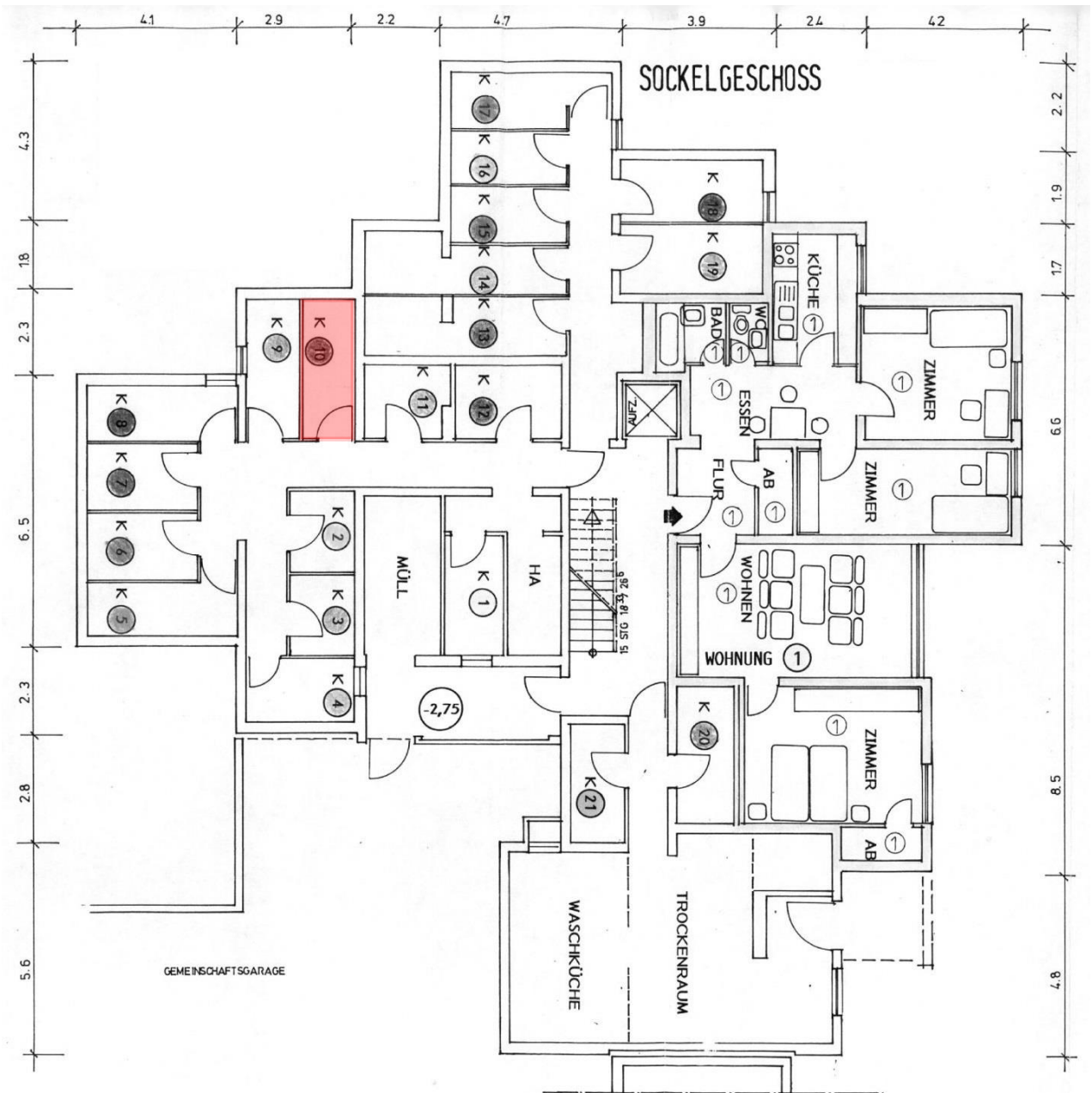
1. Ausfertigung

Erstellt: 21.09.2017
Zeichen: 17-EI-1880

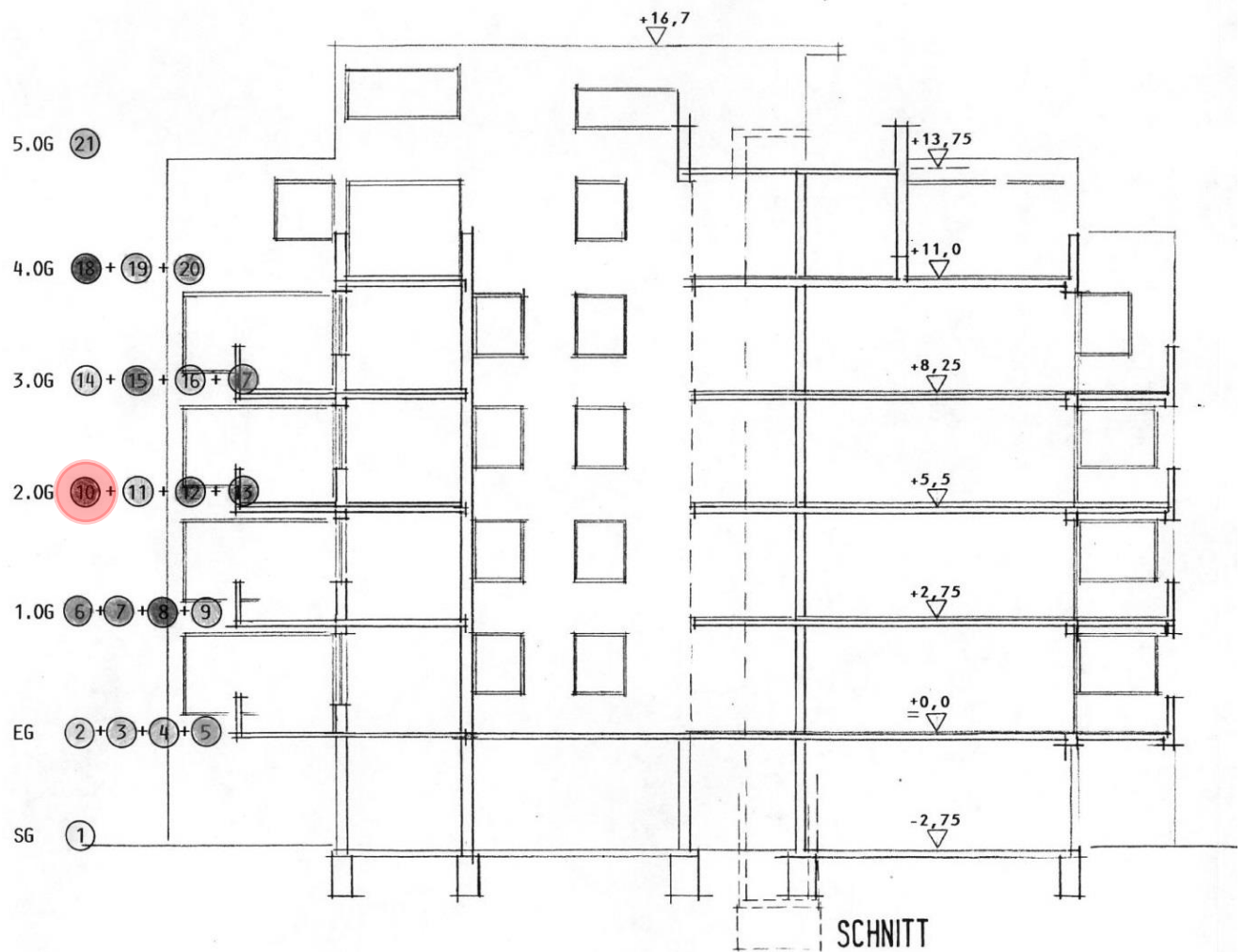




Grundriss 2. Obergeschoss aus der Teilungserklärung



Sockelgeschoss aus der Teilungserklärung



Schnitt aus der Teilungserklärung