

5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **F r i e s e n s t r a ß e 5 , 45891 Gelsenkirchen**

am **30.10.2023**

Teilnehmer der Sachverständige
Die Mieter wurden über den Termin nicht informiert, nur die Kinder sind anwesend, die Eigentümer sind nicht anwesend.

zu bewerten ist das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 4** im 1 Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 4

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Friesenstraße an sich ist eine sehr kurze Straße - eine Verbindungsstraße zwischen Frankampstraße und Cranger Straße. Die Cranger Straße übernimmt eine Nahversorgungsfunktion mit vielfach gewerblich genutzten Erdgeschossen. Die Friesenstraße mit Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten auf dem Seitenstreifen, beidseitigem Gehweg und Beleuchtung. Sie befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand, teilweise schon mehrfach instandgesetzt, Zone 30.

Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern auf der Friesenstraße, 3-geschossig zuzüglich Dachgeschoss, teilweise ausgebaut. Die weitere Umgebung ebenfalls mit kleineren Mehrfamilienhäusern, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Frankampstraße mit altem Baumbestand. Bushaltestelle bzw. Straßenbahnhaltestelle direkt angrenzend an der Cranger Straße zu erreichen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Gründerzeitwohnhaus, 3-geschossig zuzüglich ausgebautem Mansardgeschoss, darüber noch ein weiteres Dachgeschoss. Putzfassade. Mansardgeschoss mit Bitumenschindeln. Geputzter Zwerggiebel. Ein Notausstiegsbalkon im Bereich des Dachgeschosses.

Augenscheinlich ist die nachträglich davor gesetzte Putzfassade eine Massivfassade, also kein Wärmedämmverbundsystem.

Die Fenster im Erdgeschoss sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenster ab dem 1. Obergeschoss Holzfenster mit Isolierverglasung, älteren Datums. Es wurden Satellitenschüsseln montiert und die Verkabelung wird Aufputz geführt. Die Bitumenschindeln im Bereich des Mansarddaches sind abgängig. Dachfläche an sich kann nicht erkannt werden. Die Giebelwände sind ebenfalls mit Zementfaserschindeln verkleidet, also gleich wie die Gartenfassade. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech im Bereich der Straßenfassade auch die zur Cranger Straße hinzeigende Giebelfassade ist mit Faserzementschindeln verkleidet.

Die offenstehende Haustür ist eine Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung, augenscheinlich auch beschädigt und nicht mehr zu verschließen.

Garten mit zentraler Rasenfläche. Befestigte Flächen teils Betonpflaster, teils Asphalt stark beschädigt, teilweise Gehwegplatten. Des Weiteren befinden sich Unrat wie alte Reifen und Sperrmüll im Gartenbereich.

Die rückwärtige Fassade ist mit Eternitschindeln verkleidet, von denen die Eternitschindeln im Erdgeschoss überwiegend fehlen und beschädigt sind. Hier ist eine sichtbare Lattenkonstruktion und die dahinter liegende Putzfassade.

An der Gartenseite sind noch ältere Holzfenster mit Isolierverglasung verbaut.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Fußboden: Fliesen, teilweise defekt
- Wände: geputzt und gestrichen, ab ungefähr 1 m tapeziert und gestrichen
- Treppe: Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf ursprünglich
- Treppenpodest mit teilweise faulenden Dielen
- Fenster: Holzfenster älteren Baudatums mit Isolierverglasung, Baujahr 1982, dieses ist augenscheinlich defekt und wurde mit Schrauben zugeschraubt /
- im Treppenhaus weitere Putzschäden etc., der instandsetzungswürdige Zustand des Treppenhauses setzt sich bis obenhin fort, im Bereich des Dachgeschosses oberhalb des Mansardgeschosses deutliche Feuchtigkeitsschäden/ Fehlstellen, das RWA-Fenster ist defekt, steht permanent offen, vermutlich dadurch auch häufige eindringende Feuchtigkeit
- teilweise ist der Spalierputz schon abgefallen, hier sind umfassende Reparaturarbeiten erforderlich
- Wohnungseingangstüren: geschlossene Türblätter mit Spion und Edelholzfurnier
- Hier fehlt teilweise die Feininstallation
- insgesamt sehr instandsetzungsbedürftiger Zustand des Treppenhauses

Kellergeschoss

Keller

- Treppe: Betontreppe mit Fliesenbelag, Treppe mit unterschiedlichem Steigungsmaß.
- Fußboden: deutlich schadhafte Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen, schadhafte
- Decke: Beton
- Kellertür zum Treppenhaus beschädigt. Gartentür eine ursprüngliche oder ältere Holztür mit Lichtausschnitt. Das Glas ist beschädigt.

Die einzelnen Räume sind mit Holzverschlägen abgekleidet. Die Keller anscheinend alle vermüllt.

Heizungsraum

- Heizung: Gaszentralheizung älteren Baudatums ca. aus den 1990 Jahren, Funktionsfähigkeit nicht bekannt
- Boden: sandig, augenscheinlich schon häufiger Wassereintritt
- Wände: geputzt
- Decke: Beton, schalrein entgratet, dann Kappendecke mit ausbetonierten Feldern
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Auch hier insgesamt ein sehr hoher Instandsetzungsbedarf

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 4 - aufgebrochen und vermüllt

- Wände: geputzt
- Decke: wie vor, Beton
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, steht augenscheinlich auf
- Hier tritt augenscheinlich Feuchtigkeit bzw. Wasser ein, kann aber auch nicht begangen werden

Gelsenkirchen den 30.10.2023

Protokoll

der 2. Ortsbegehung Objekt **F r i e s e n s t r a ß e 5 , 45891 Gelsenkirchen**

am **22.11.2023**

Teilnehmer

der Sachverständige

Die Mieter wurden bei der Ortsbesichtigung angetroffen, wurden jedoch gemäß Angabe nicht über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt, obwohl sie von mir direkt angeschrieben wurden. Sie ermöglichen dennoch ganz kurz eine Innenbesichtigung bei der ein paar Bilder gemacht werden konnten, weil sie aus terminlichen Gründen keiner ausführlichen Ortsbesichtigung zustimmen konnten.

zu bewerten ist

das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 4** im 1 Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 4

INNENBESICHTIGUNG

Dies Protokoll erfolgt nach dem Begehen der Wohnung aus dem Gedächtnis.

Die Wohnungseingangstür ist ein geschlossenes Türblatt mit Spion.

In der gesamten Wohnung einfache Bodenbeläge wie Laminat und Fliesen. Das Badezimmer ist ein Raum mit wandhängendem WC, Badewanne, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Waschmaschinenanschluss. Im Badezimmer ist ein elektrischer Durchlauferhitzer vorhanden.

Die übrigen Räume sind ebenfalls mit einfachen Bodenbelägen wie PVC, Laminat. Wände überwiegend mit Dekortapeten. Decken unterschiedlich, teils tapeziert und gestrichen, teils abgehangen. Insgesamt ein sehr einfacher Ausstattungszustand, teilweise beschädigt. Die Innentüren sind teils beschädigt mit einfachen Holztürblättern in Holzumfassungszarge einschlagend.

Küche, Anschlüsse im Schrankbereich für Wasser und Abwasser.

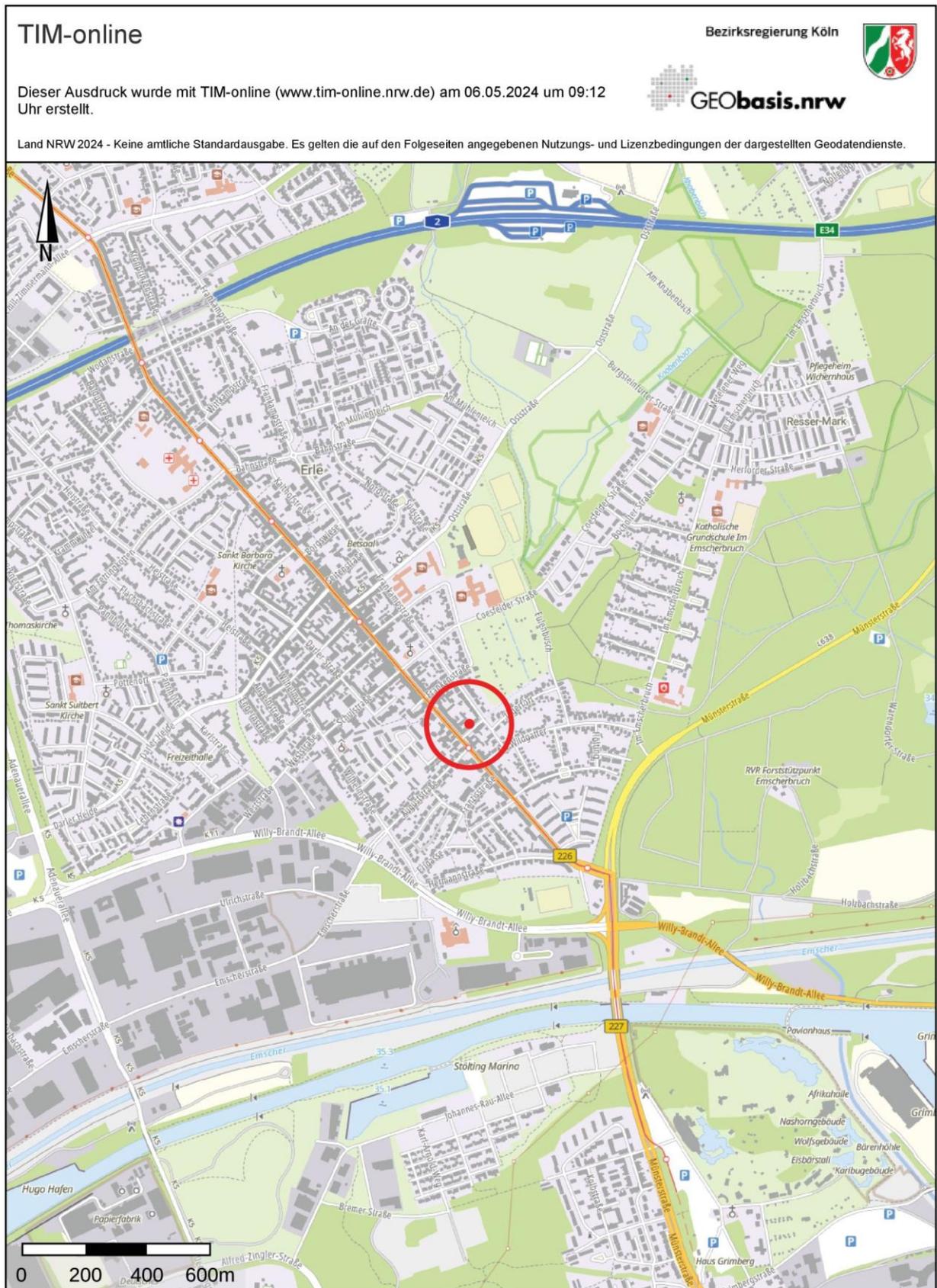
Gemäß Angabe würde die Heizung sich nicht regulieren lassen, die Wohnung war sehr warm. Gemäß Angabe würden die Mieter eine monatliche Miete von 700,00 € zahlen, vermutlich warm. Detaillierte Auskünfte waren schwierig zu erfahren, da die angetroffenen Personen nicht der deutschen Sprache ausreichend mächtig waren.

Kontrollmaße konnten aufgrund des geringen Zeitfensters nicht genommen werden.

Holzfenster mit Isolierverglasung, älteren Baudatums ca. aus den 1980er Jahren, vielfach überstrichen und dies unprofessionell.

Gelsenkirchen den 22.11.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

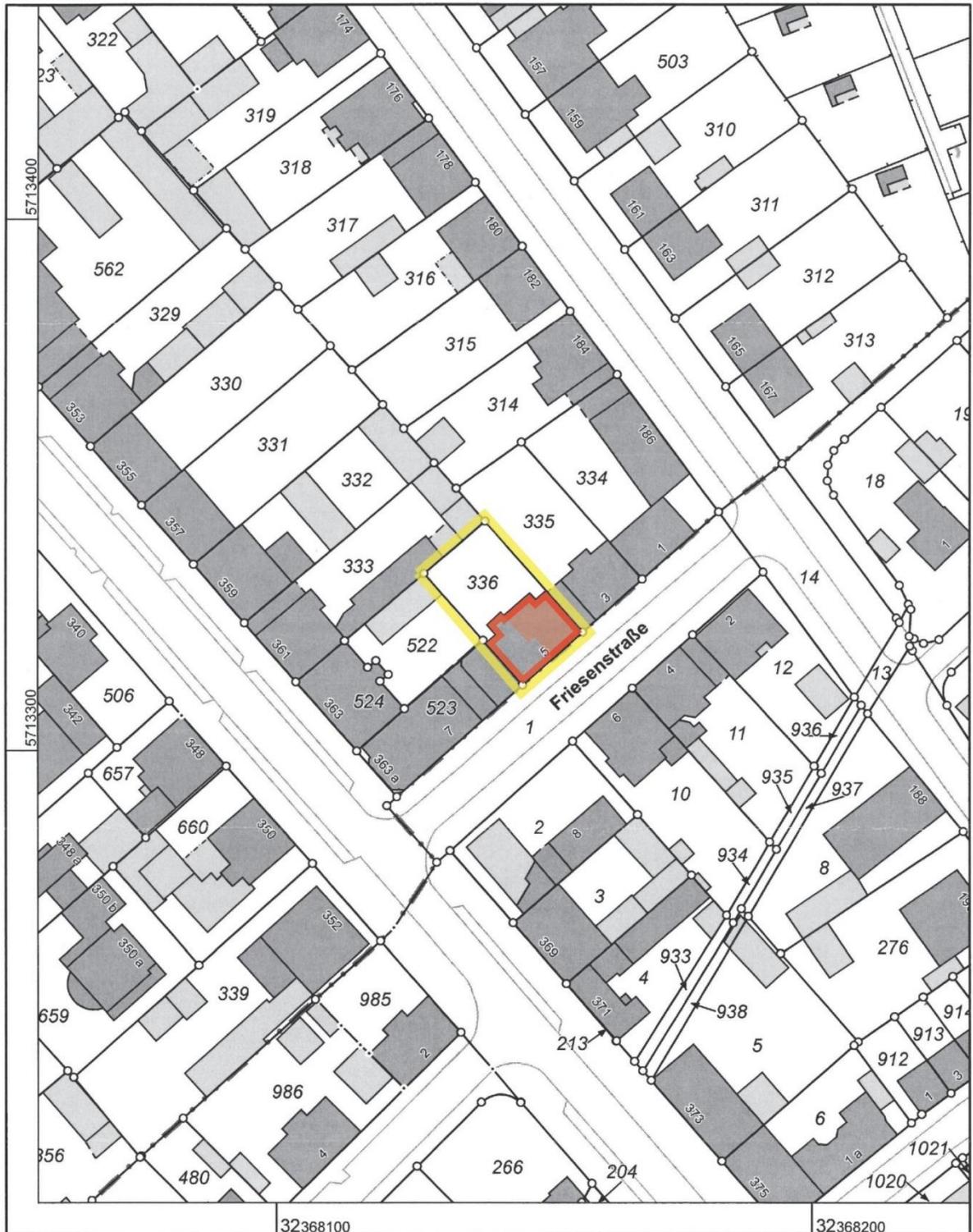
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW ~~4:4000~~

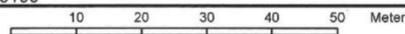
Flurstück: 336
Flur: 79
Gemarkung: Buer
Friesenstraße 5, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 01.09.2023
Zeichen: 23-EI-0967



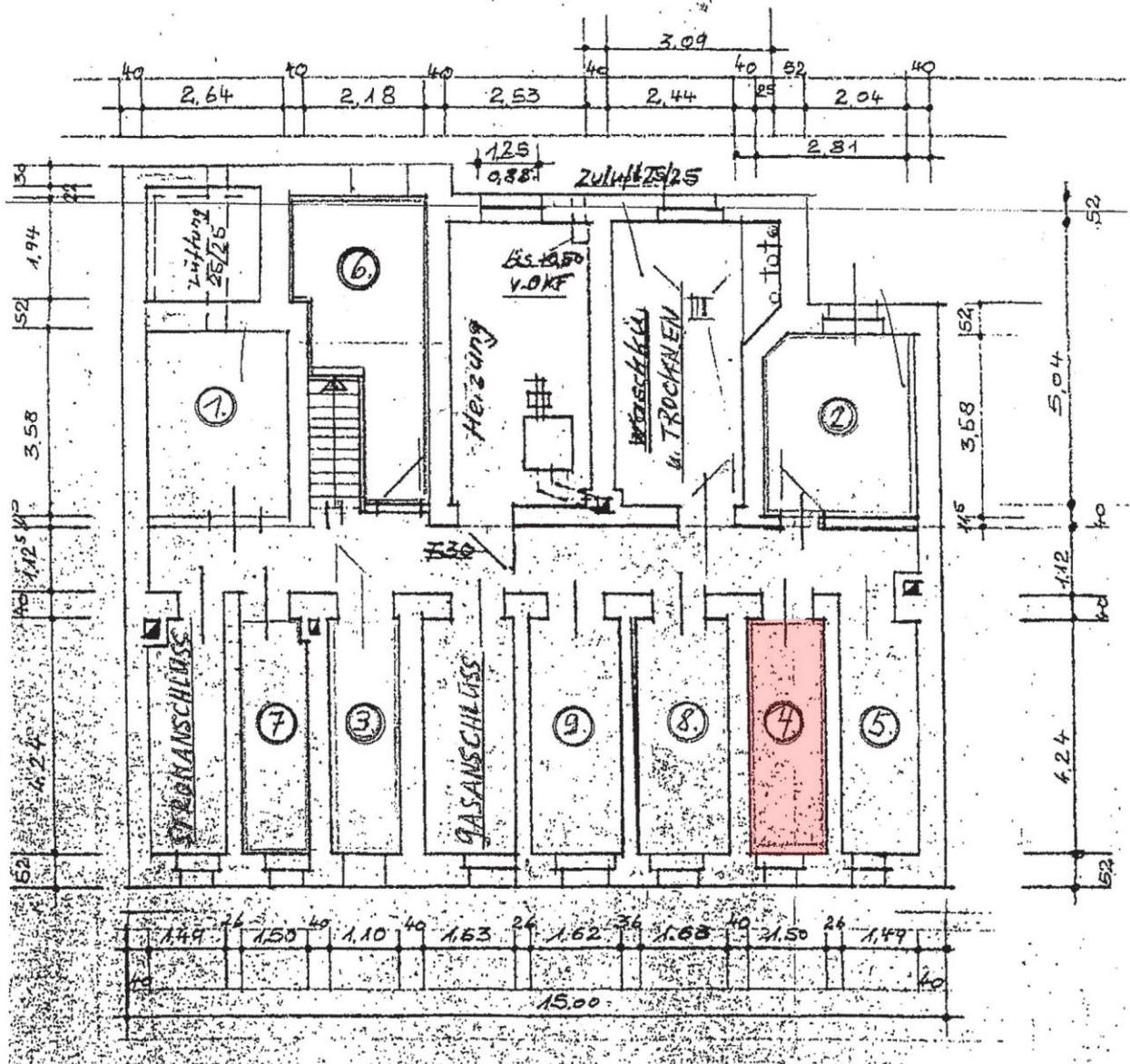
Maßstab ~~1:4000~~



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

Kellergeschoss M=1:100

Die nicht farbig angelegten
Räume sind
Gemeinschaftsräume



5.6. Wohnflächenberechnung



- 2 -

1. Obergeschoß - Wohnung Nr. 3

Dusche/WC	-	$2,25 \times 2,20 - 1,00 \times 0,40$	=	$4,55 \text{ m}^2$
Diele/Kochecke	-	$1,25 \times 2,20 + 3,46 \times 3,00$	=	$13,13 \text{ m}^2$
Vorraum	-	$1,385 \times 2,20$	=	$3,05 \text{ m}^2$
Wohnen	-	$4,50 \times 3,54 - 0,40 \times 0,30 \times 2$	=	$15,69 \text{ m}^2$
Schlafen	-	$4,50 \times 3,55$	=	<u>$15,98 \text{ m}^2$</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 3 gesamt			=	$53,44 \text{ m}^2 \times 0,97 = 51,84 \text{ m}^2$

1. Obergeschoß - Wohnung Nr. 4

Küche	-	$5,18 \times 2,90$	=	$15,02 \text{ m}^2$
Bad/WC	-	$3,12 \times 2,74 + 2,00 \times 0,70$	=	$9,95 \text{ m}^2$
Diele	-	$5,74 \times 1,40$	=	$8,04 \text{ m}^2$
Vorraum	-	$1,96 \times 1,74$	=	$3,41 \text{ m}^2$
Abstellraum	-	$1,96 \times 0,90$	=	$1,76 \text{ m}^2$
Kind	-	$5,08 \times 3,10 - 0,60 \times 0,60 \times 0,5$	=	$15,52 \text{ m}^2$
Eltern	-	$4,50 \times 3,54$	=	$15,93 \text{ m}^2$
Wohnen	-	$4,50 \times 3,55 - 0,40 \times 0,30$	=	<u>$15,86 \text{ m}^2$</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 4 gesamt			=	$85,54 \text{ m}^2 \times 0,97 = 82,97 \text{ m}^2$

- 3 -

:XXXXXX