

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **Schloßstraße 29, 45899 Gelsenkirchen**

am **03.08.2022**

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 7** mit Kellerraum

Teilnehmer die Mieter
der Sachverständige

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei der Schloßstraße handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit dementsprechendem Verkehrsaufkommen, Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen mit Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Parkmöglichkeiten am Straßenrand in Parkbuchten. Straßenrandbebauung aus unterschiedlichen Bauepochen von der Gründerzeit bis ca. in den 1970er Jahre. Die Erdgeschosse werden teilweise gewerblich genutzt. Die Stellplatzsituation ist eingeschränkt. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie Bushaltestellen.

Straßenansicht

3-geschossiges Gebäude aus den 1950er Jahren. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt, die oberen Geschosse wohnlich. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Fassade im Erdgeschoss bestehend überwiegend aus Schaufensteranlagen, dann darüberliegend eine Klinkefassade. Fenster mit Betonrahmenfaschen.

Satteldach mit Betonsteindeckung. Dachausstiegsluken. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Im 1. Obergeschoss ein herausgearbeiteter Erker. Insgesamt bauzeittypischer Zustand mit Instandsetzungsbedarf.

Rückwärtig grenzt das Grundstück an die Wolfstraße. Die Wolfstraße ist eine enge Straße, teilweise eine Einbahnstraße, mit einer Asphaltoberfläche und unbefestigten Randstreifen und Beleuchtung.

Das Grundstück ist im hinteren Teil noch mit weiteren Gebäuden bebaut. Die Geschossigkeit kann nicht genau erkannt werden, ca. 2-geschossig mit Satteldach und Putzfassade.

Das zu bewertende Objekt ist von der Rückseite schlicht gestaltet und mit einer Putzfassade versehen. Hier im hinteren Bereich auch noch eine Gaube.

Das Grundstück an sich kann nicht betreten werden, kann auch nicht besichtigt werden. Eingefriedet ist es mit einem Stabgitterzaun. Dahinter steht noch ein Holzflechtzaun, sodass keine Einblicke möglich sind. Insgesamt eine einfache Wohnlage.

INNENBESICHTIGUNG

Die Hauseingangstür ist eine ältere ursprüngliche Haustür mit Einfachverglasung und Beschädigungen und steht offen.

Allgemeines Treppenhaus

- Boden: Kunststeinbelag
- Treppe: Betontreppe mit Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
- Wände: geputzt und gestrichen
- Insgesamt größerer Instandhaltungsstau erkennbar
- Das Treppenhaus ist nicht durchgängig. Ab dem 1. Obergeschoss wird es in einem Laubengang auf der Rückseite fortgesetzt, der zu einem weiteren Treppenhaus führt.

Weiteres Treppenhaus

- Fußboden: Kunststein
- Betontreppe und Treppenpodeste: mit Kunststein belegt
- Die Sicherungsautomaten sind im Bereich des Treppenhauses mit einer nicht ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und ohne FI-Schalter. Um genau zu sein, zwei Sicherungsautomaten.
- Das Treppenhaus befindet sich insgesamt in einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand mit einem erhöhten Bedarf an Schönheitsreparaturen
- Teilweise Glasbausteine

Wohnung Nr. 7

Die Mieter wurden nicht über den Termin informiert, sie sind auch der deutschen Sprache nicht mächtig.

Flur mit Abstellkammer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, provisorisch gestrichen mit deutlichen Instandhaltungsstau im Bereich der Schönheitsreparaturen

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Dusche mit niedriger Duschtasse
 - ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
 - eine Gasterme
 - ein Waschmaschinenanschluss
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Bereich der Leibung Schäden durch Feuchtigkeit.
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Fußboden: Laminat, hier mit deutlichen Gebrauchsspuren
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, neueren Baudatums jedoch ohne Stempel
- Wandarmatur mit Kalt-/und Warmwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafen

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung, ursprünglicher Art
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnen

- Fußboden: Laminat mit deutlichem Instandsetzungsbedarf
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr 1979
- Hier leichte Rissbildung im Bereich der Wände
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kind

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

In der Wohnung gibt es keine Rollläden.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand mit einer Vielzahl durch Eigenleistung erbrachten Maßnahmen. Die Schönheitsreparaturen stehen vollumfänglich an.

Kellergeschoss

Zugang über eine einfache Betontreppe.

Wände sind geputzt und gestrichen, dann übergehend in Fugenglattstrich.

Decke Beton, schalrein entgratet.

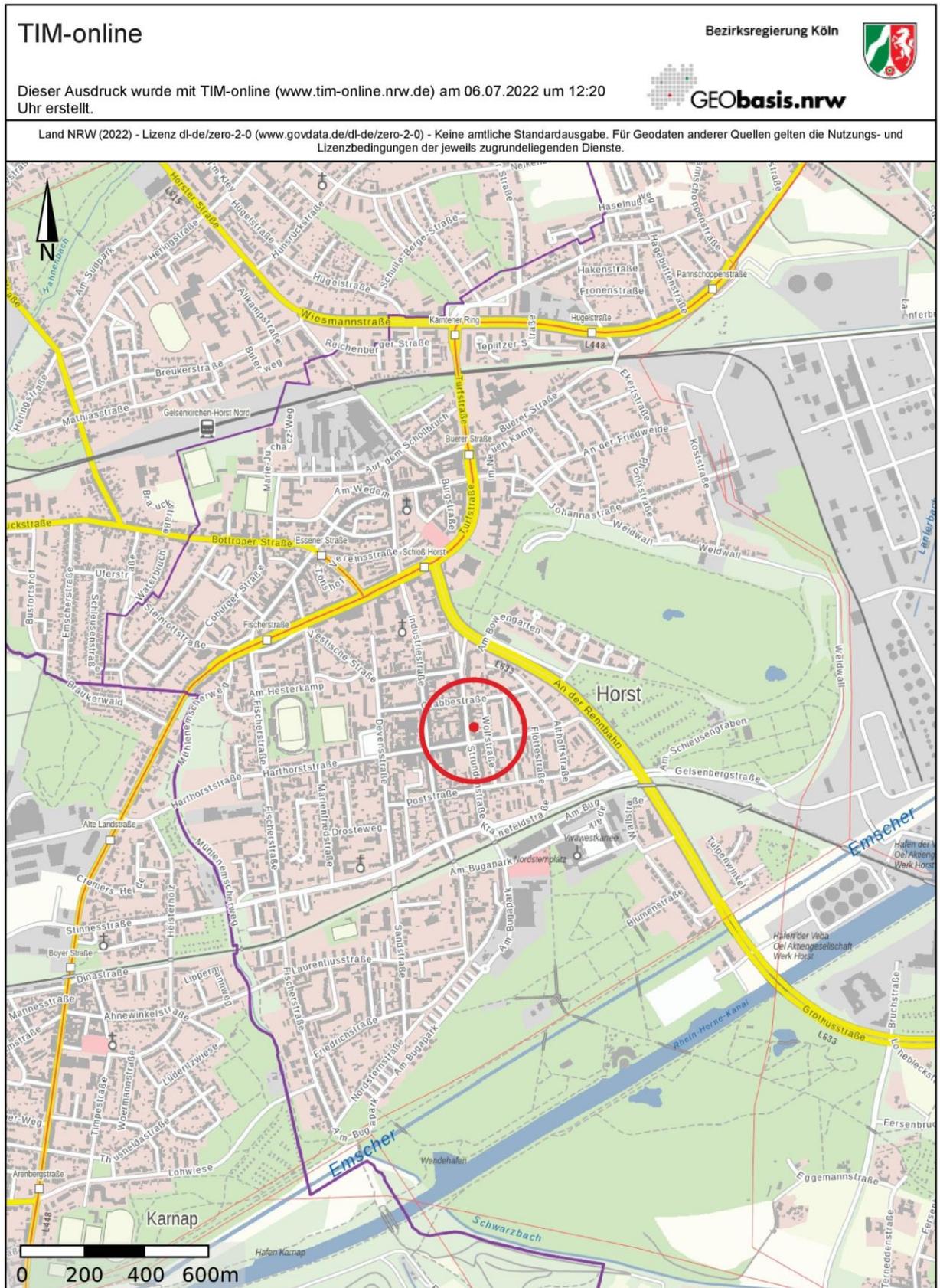
Einfache Holzlattenüren, insgesamt einfacher Zustand. In dem Keller auch die Gaszähler.

Der Keller insgesamt macht einen unordentlichen Eindruck.

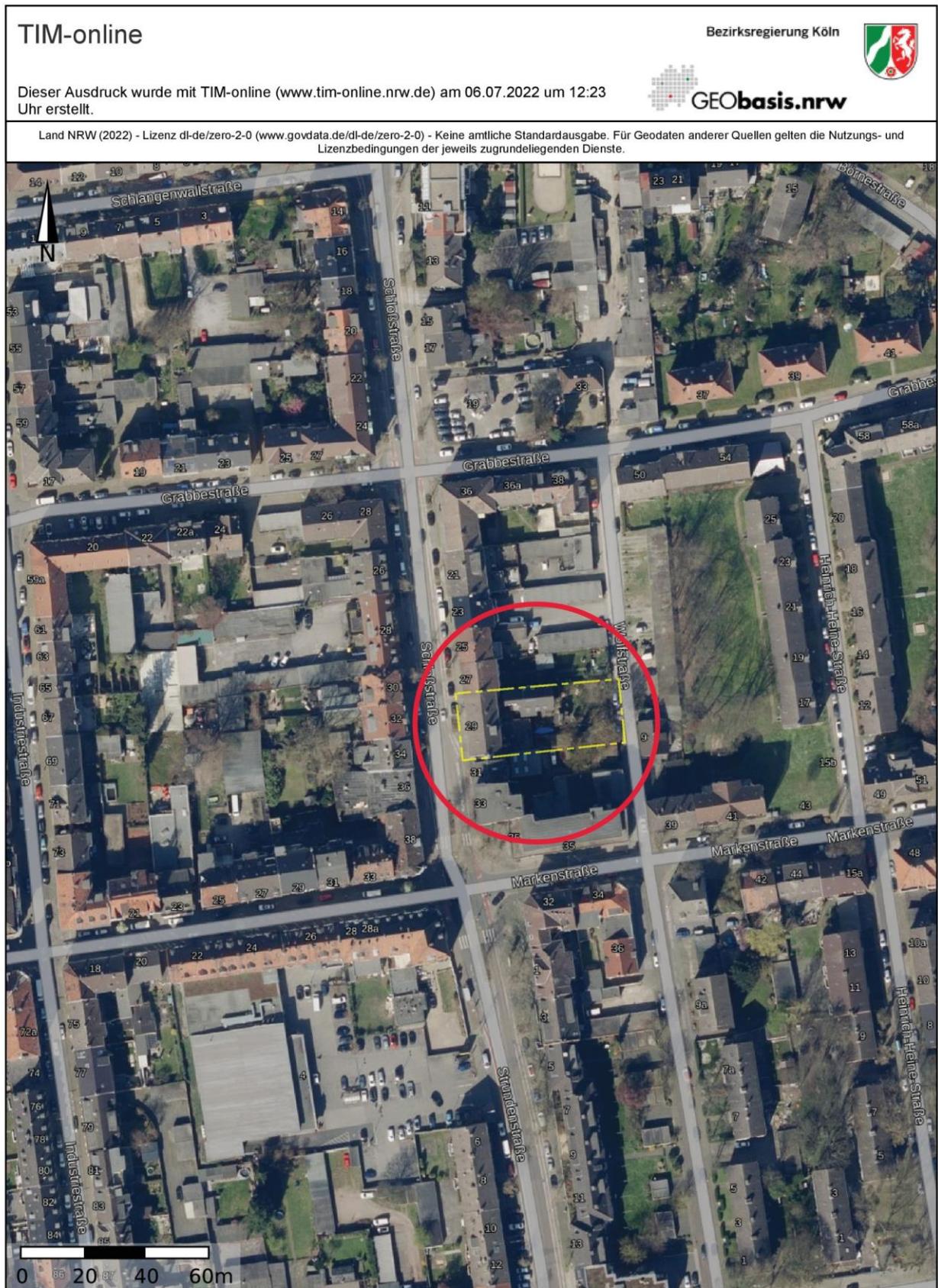
Der Kellerraum, der zu der Wohnung Nr. 7 gehört, kann nicht begangen werden.

Gelsenkirchen den 03.08.2022

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

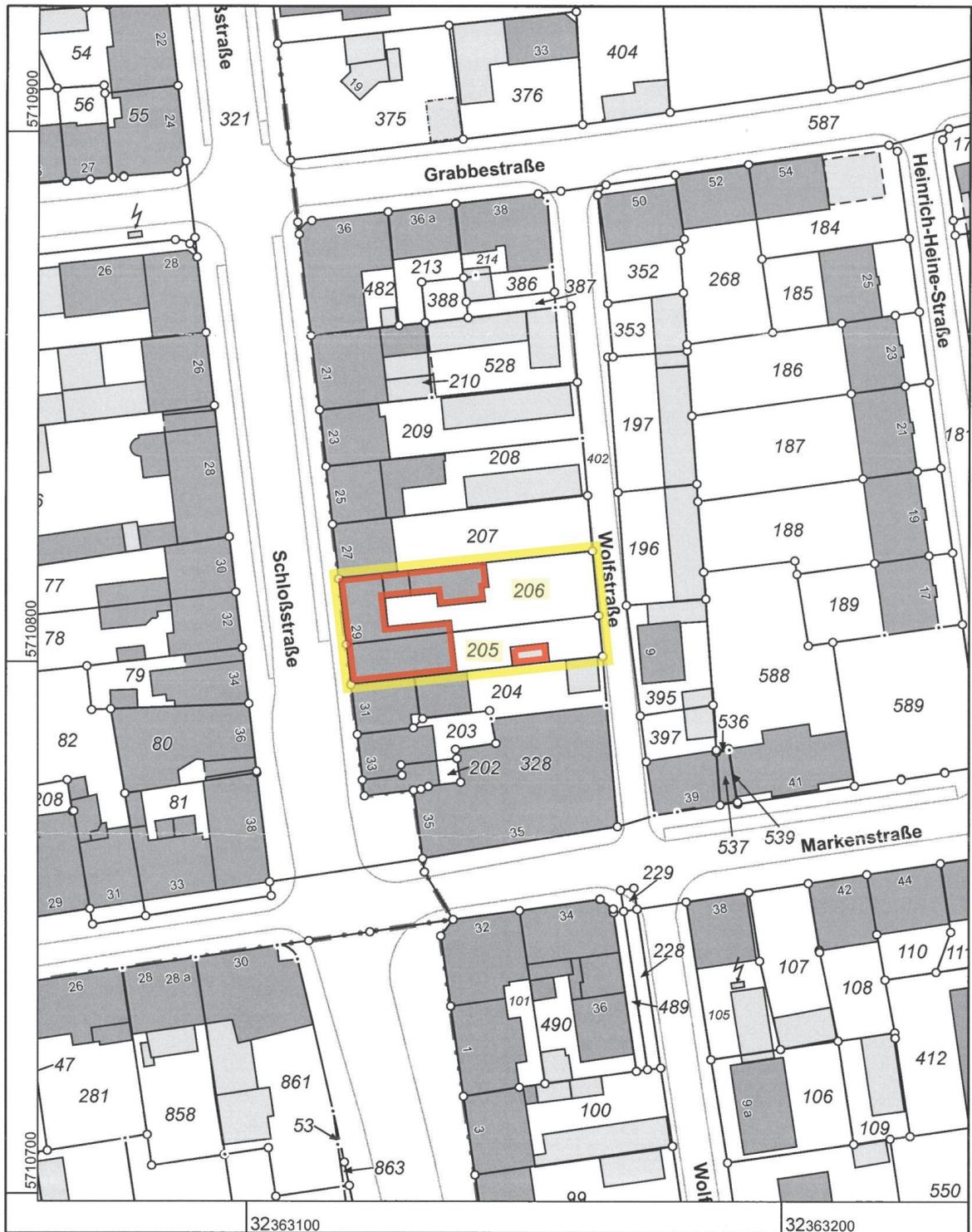
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW ~~4-1000~~

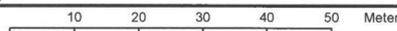
Flurstück: 206
Flur: 6
Gemarkung: Horst
Schloßstraße 29, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 30.06.2022
Zeichen: 22-EI-0890

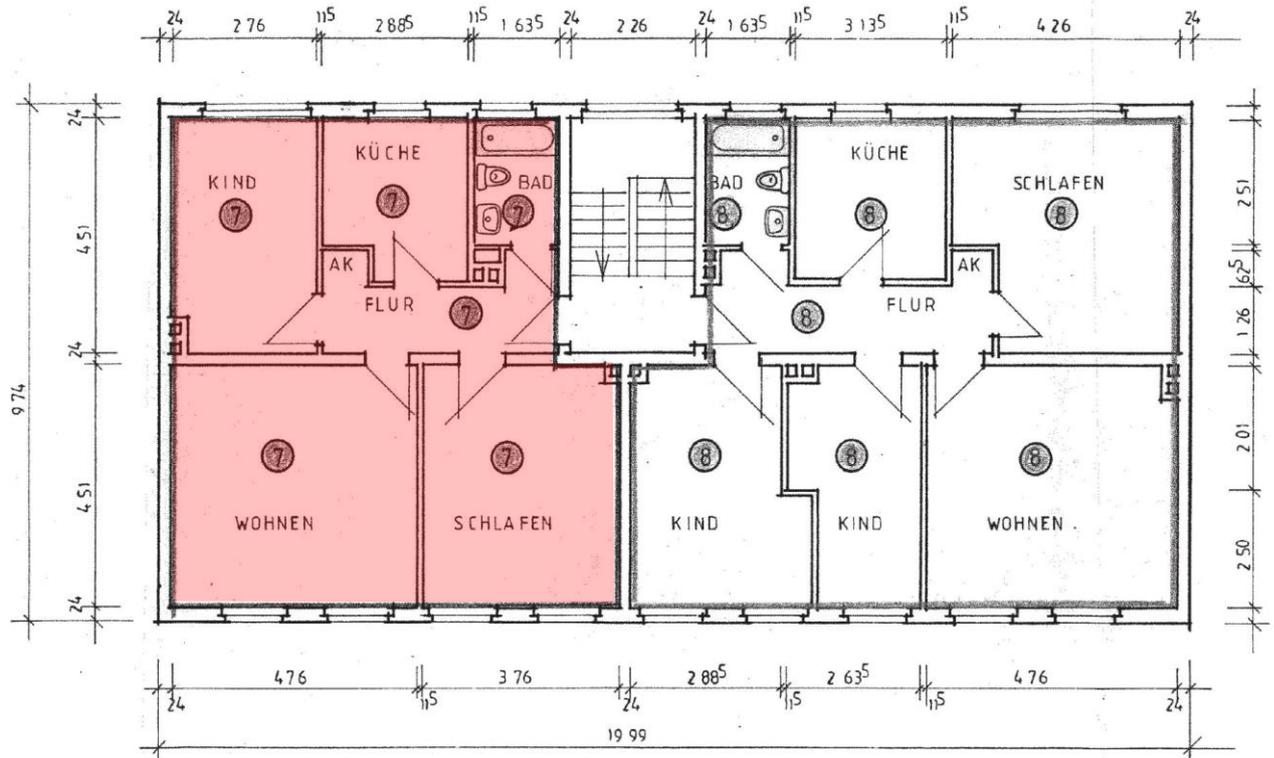


Maßstab 1:1000

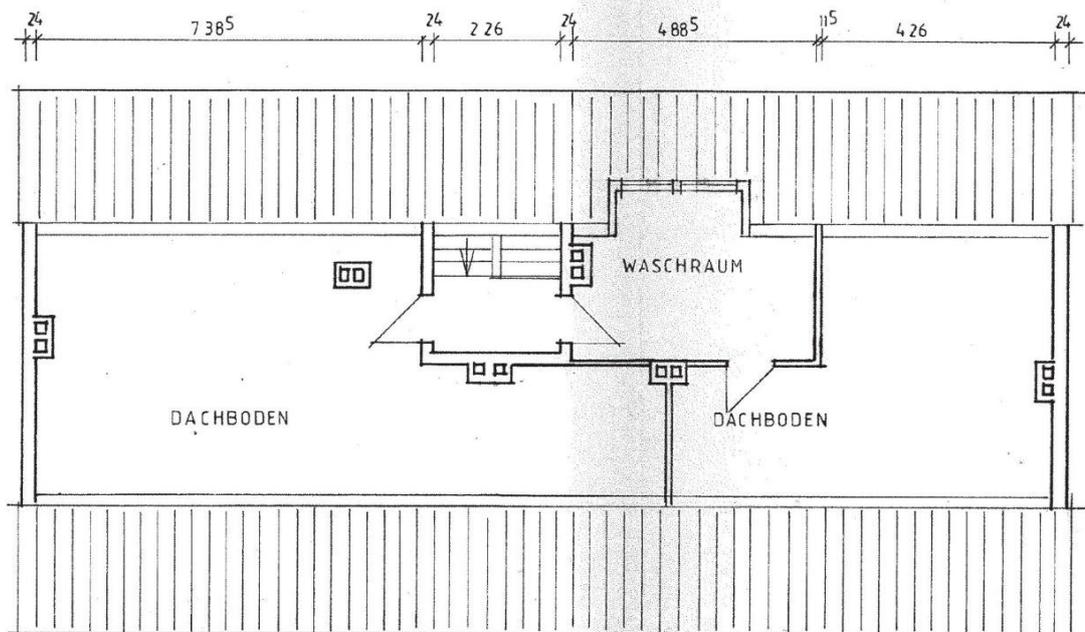


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

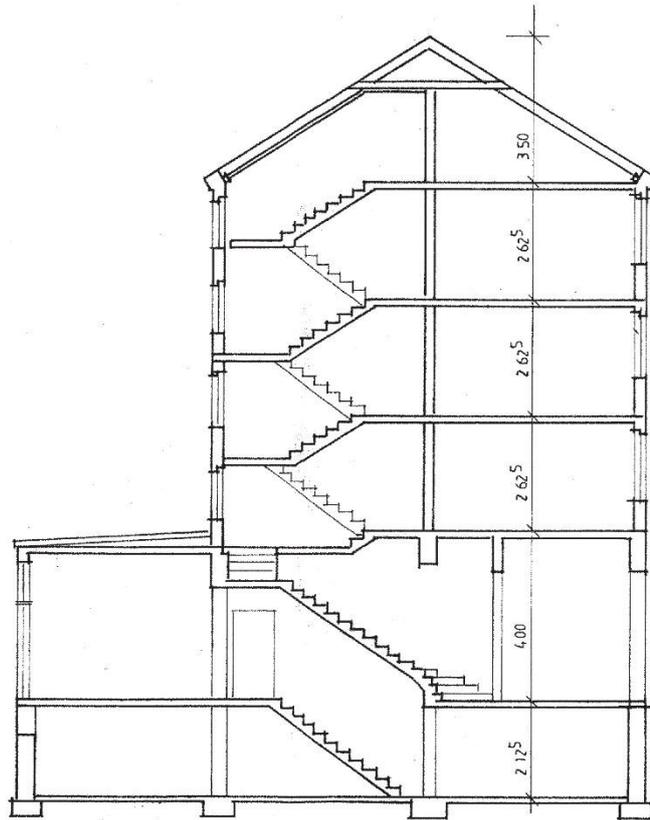
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte



3. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Aufteilungsplan

gehört zur Abg. schlossenheitsbescheinigung

AZ 477-95-03 vom 16. FEB. 1995

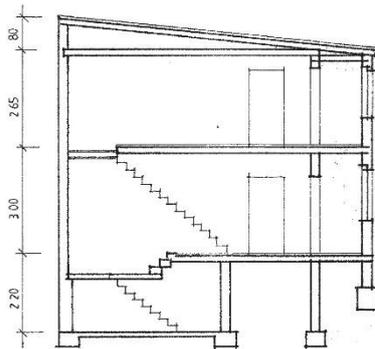
Der Oberstadtdirektor
der Stadt Gelsenkirchen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage

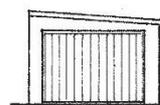
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SCHNITT

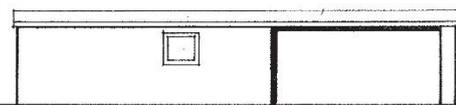
BESTANDSPLAN SCHLOSS STR. 29
GELSENKIRCHEN-HORST
GRUNDRISS / SCHNITT 1:100
GELSENKIRCHEN, DEN 30.1.95
EIGENTÜMER:
XXXXXXXXXXXX



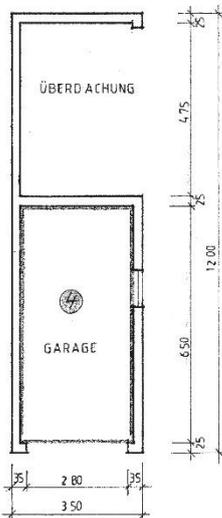
SCHNITT HINTERGEBÄUDE



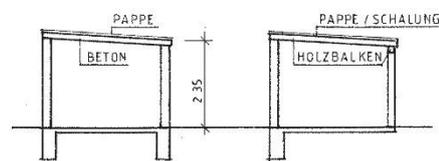
ANSICHT GARAGE



SEITENANSICHT



GRUNDRISS



GARAGE

SCHNITT ÜBERDACHUNG

Aufteilungsplan

gehört zur Abg. schlossenheitsbescheinigung

AZ 477-95-03 vom 16. FEB. 1995

Der Oberstadtdirektor
der Stadt Gelsenkirchen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage

XXXXXXXXXXXX

BESTANDSPLAN SCHLOSS-STR. 29
GELSENKIRCHEN-HORST
SCHNITT / GRUNDRISS / ANSICHT 1:100
GELSENKIRCHEN, DEN 30.1.95
EIGENTÜMER:
XXXXXXXXXXXX