

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

### Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **C r a n g e r S t r a ß e 6 3 , 45894 Gelsenkirchen**

am 16.12.2024

**Teilnehmer** die Miteigentümerin  
der Sachverständige

### ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Cranger Straße ist eine zweispurige Straße die gerade neu gemacht wurde mit Asphaltoberfläche, markierten Radwegen auf der Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen, älterem Baumbestand und Beleuchtung. Straßenbahnlinie in der Mitte. In Sichtweite befindet sich eine Bushaltestelle.

Die umgebende Bebauung besteht aus weiteren Einfamilienhäusern, unterschiedlicher Baujahre bis in die 1950er Jahre hinein, von 1930 bis ca. 1950, mit größeren Gärten und freistehend, teilweise auch neuere und jüngere Gebäude in der Umgebung. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten am Straßenrand.

Der Vorgarten besteht aus einer Freifläche. Zur Straße hin ein Mäuerchen sowie eine Hecke. Die Straßenfassade ist eine Backsteinfassade aus den 1930er Jahren. Es waren mal Blendläden angebracht, die Halterungen dafür sind vorhanden. Im Straßenbereich wachsen aus der Regenrinne inzwischen Pioniergehölze. Eine Gaube mit Eternitschiefer Einschindelung.

Die Garagenzufahrt besteht aus einer wassergebundenen Decke mit Natursteinpflaster, großformatig als Geh- bzw. Fahrbereich. Die Zugangstreppe ist mit Fliesen belegt, defekt.

#### Garage

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen, teilweise mit Feuchtigkeitserscheinungen
- Garagentor: ein manuelles Sickenblechtor mit Rostschäden, es fehlen die Federn, so dass es kaum aufzumachen ist
- Auch Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Randbereich
- Die Heizung wurde entfernt
- Stromanschluss vorhanden
- Gemäß Angabe wurde das Dach neu gedeckt

Die Hauseingangstür ist eine Holztür mit Einfachverglasung. In einer Scheibe ist ein Sprung. Die Zugangstreppe ist instandsetzungsbedürftig. Der Gartenbereich ist mit einer Mauerscheibe und einer Haustür von dem öffentlichen Bereich abgegrenzt.

### Garten

Zentrale Rasenfläche mit Bäumen im Randbereich.

Ein Hühnerstall.

Eine befestigte Fläche mit Naturbruchsteinen

Ein Gewächshaus.

Die Einfriedung besteht aus Holzflechtzaun bzw. Maschendrahtzaun. Der Garten mit einem deutlichen Pflegestau.

Der Anbau 1-geschossig mit Klinkerfassade. Zugang über ein geschlossenes Türblatt. Ein Flachdach mit Bitumenabklebung. Eternitschindeln im Attikabereich.

Das eigentliche Haus 2-geschossig mit Walmdach und augenscheinlich Betondachpfannen. Die Kaminköpfe sind mit Schiefer eingekleidet. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Seitlich angebaut noch eine Garage ebenfalls verklinkert. Die Garage ist weiß gestrichen worden. Pultdach mit Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Der andere Gartenteil besteht ebenfalls aus einer zentralen Rasenfläche mit vereinzelten Bäumen. Einfriedung mit Maschendrahtzaun, Holzflechtzaun. Beschädigungen im Bereich der Dachrinne, Verformungen. Bedingt durch die Bäume auch starke Vermoosung und Laubeinwirkungen.

## INNENBESICHTIGUNG

### **Wohnung im Obergeschoß**

Im Obergeschoß ist mit einer Renovierung begonnen worden, die jedoch noch nicht abgeschlossen wurde. In der Obergeschoßwohnung gibt es kein Licht.

#### Raum zur Straße rechts

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schallschutzverglasung, neueren Datums. Die Fenster sind von 2002 oder 2003.
- Abgehende Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend
- Teilweise fehlt die Feininstallation
- ein Kaminofen, der im Eigentum einer Miteigentümerin steht
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

#### Kleines Zimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen, Instandhaltungsstau
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit einem kleinen Balkonausgang bzw. Terrassenausgang
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Die Tür zu dem im Plan eingezeichneten Badezimmer wurde verschlossen.

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fliesen bis ca. 1,50 m hoch, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
  - zwei Waschtische
  - eine Badewanne
  - eine Gasterme die augenscheinlich nicht funktionsfähig ist
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,80 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Druckspülung
  - ein Waschtisch mit Kaltwasser
- in die Jahre gekommener Zustand

Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: vermutlich auch tapeziert und gestrichen
- Treppe: Holztreppe mit Holzhandlauf und Holzgeländer, ursprünglicher Bauart

Küche

- Fußboden: Natursteinfliesen
- Wände: Tapeten, sind entfernt worden, Fliesenspiegel aus Natursteinfliesen im Wandbereich als Spritzschutz
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Anschlüsse für Kaltwasser im Schrankbereich und ebenfalls ein E-Herd Anschluss
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Weiteres Zimmer

- Fußboden: Teppich, abgängig
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Auch hier Teile der Elektroinstallation, die Feininstallation ist demontiert

**Dachgeschoss**

Zugang über eine Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf. Auf dem Treppenpodest ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit deutlich zu geringer Brüstung, Brüstungshöhe ca. 25 cm bis 30 cm.

Flur

- Fußboden: Dielen
- Wände, Decke und Dachschrägen: tapeziert und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend
- Rechts abgehend ein kleines Zimmer

### Kleines Zimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände, Dachschrägen und Decke: entfernte Tapete
- Fenster: Dachflächenfenster älterer Bauart

### Weiterer Raum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Gaube: mit einem Kunststofffenster, ebenfalls neueren Datums mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Die Elektroinstallation ist auch hier teilweise entfernt worden
- Hier eine kleine Unterverteilung mit einem Sicherungsautomaten und einer Gegensprechanlage

### Weiteres Zimmer

- Fußboden: Teppich, abgängig
- Wände, Dachschrägen und Decke: tapeziert und gestrichen
- Gaube: mit Kunststofffenster und Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Letzter Raum

- Fußboden: abgängiges PVC
- Wände, Dachschräge: die Tapeten sind ebenfalls entfernt worden
- Fenster: Kunststofffenster aktuelleren Datums
- Hier auch der Zugang zum Spitzboden
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

## **Spitzboden**

Der Spitzbodenbereich ist gedämmmt und nicht zugänglich, weil die Dämmmatte über der Einstiegs Luke liegen.

Treppe zurück zum Erdgeschoss, ebenfalls eine Holztreppe mit Holzstufen und Holzhandlauf, Holzgeländer. Hier ein Fenster aus Glasbausteinen. Zurück zu dem Anbau, in dem es auch zu dem Keller herunter geht.

## **Kellergeschoß**

### Keller

- Fußboden: Kunststeinfliesen
- Wände: verputzt
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Glasbausteinfenster

## Kellergeschoß

Zugang zum Keller von der Wohnung im Obergeschoß.

### Keller

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen, gemäß Angabe auch mit Feuchtigkeit belastet
- Stahlhandlauf mit Mipolam
- Höhe ist hier 1,80 m

### Waschküche

- Zugang: über eine Bunkertür
- Die anderen Kellertüren: die ursprünglichen Holzlattentüren mit aufgesetztem Schlosskasten
- Decke: mit Styropor verkleidet
- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Waschmaschinensockel, die Waschmaschinen entwässern direkt in den Bodeneinlauf
- eine Zapfstelle

### Weiterer Kellerraum

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Styropor abgekleidet
- Auch hier eine Luftschutzbunkertür aus der Bauzeit

### Weiterer Flur

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Styropor
- an der Wand eine Gasterme, zwei Gaszähler
- Warmwasserbereitung für das Badezimmer im Erdgeschoß

### Waschkeller

- Fußboden: Estrich oder Beton, leicht uneben
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Styropor
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Hier auch der Wasseranschluss und Einführung für Telekommunikation und Strom, Glasfaser oder Kabelfernsehen sind noch nicht vorhanden

### Keller zum Nachbarhaus

- Fußboden: Beton
- Wände: gemauert, dann übergestrichen. Deutliche Einwirkungen von Feuchtigkeit erkennbar.
- Decke: mit Styropor verkleidet
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

### Heizungskeller

- Fußboden: Betonestrich nachgearbeitet, uneben
- Wände: teils geputzt und gestrichen, die verbleibenden Flächen Backstein gestrichen
- ein örtlich eingeschweißter Erdöltank, eine Erdölzentralheizung ca. aus den 1990er Jahren
- Tür: eine Mehrzwecktür mit Feuerschutzanforderung
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz

### Weiterer Abstellraum

- Fußboden: Beton, rissig
- Wände: Backstein, gestrichen
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, gebrochene Glasscheibe
- Decke: Styropor
- Hier sind die Heizungsleitungen umgeklemmt worden, damit die Heizung von der Garage abgeklemmt werden konnte

## **Wohnung im Erdgeschoss**

Die Wohnung wurde mal vermietet. Hier gibt es teilweise noch ältere Holzfenster mit Einfachverglasung.

### Eingangsbereich

- Fußboden: Natursteinfliesen mit angeschlagenen Kanten
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: unterschiedliche Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, zwischenzeitlich mal erneuert worden
- Von hier aus wurde der Zugang zur Obergeschosswohnung geschlossen. Es gibt nur den Eingang zum Kellerbereich.

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,50 cm hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Datums
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
  - ein Waschtisch mit Kaltwasser
  - eine Badewanne
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Kinderzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen. Die Fenster sind anderen Baudatums ohne Innenstempel. Die Kunststoffrollade ist elektrisch.
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände: teilweise gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: ursprüngliches Holzfenster mit Einfachverglasung
- Anschlüsse für E-Herd und Wasser und Abwasser im Schrankbereich, das Warmwasser wird über ein Untertischgerät erzeugt
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Kleine Abstellkammer

- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: auch geputzt und gestrichen
- Abgehend ein Kinderzimmer

#### Kinderzimmer mit Gartenausgang

- Im Plan ist das Zimmer als Wintergarten dargestellt
- Gartenausgang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, innenliegenden Sprossen mit Isolierverglasung, manuelle Kunststoffrollladen. Auf der Brüstung ein feststehendes verglastes Element mit elektrischen Kunststoffrollladen.
- Fenster: ein weiteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Zugang: über eine Holztür mit Lichtausschnitt
- Das Kinderzimmer ist aktuell nur über die Küche zu begehen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

#### Wohnzimmer

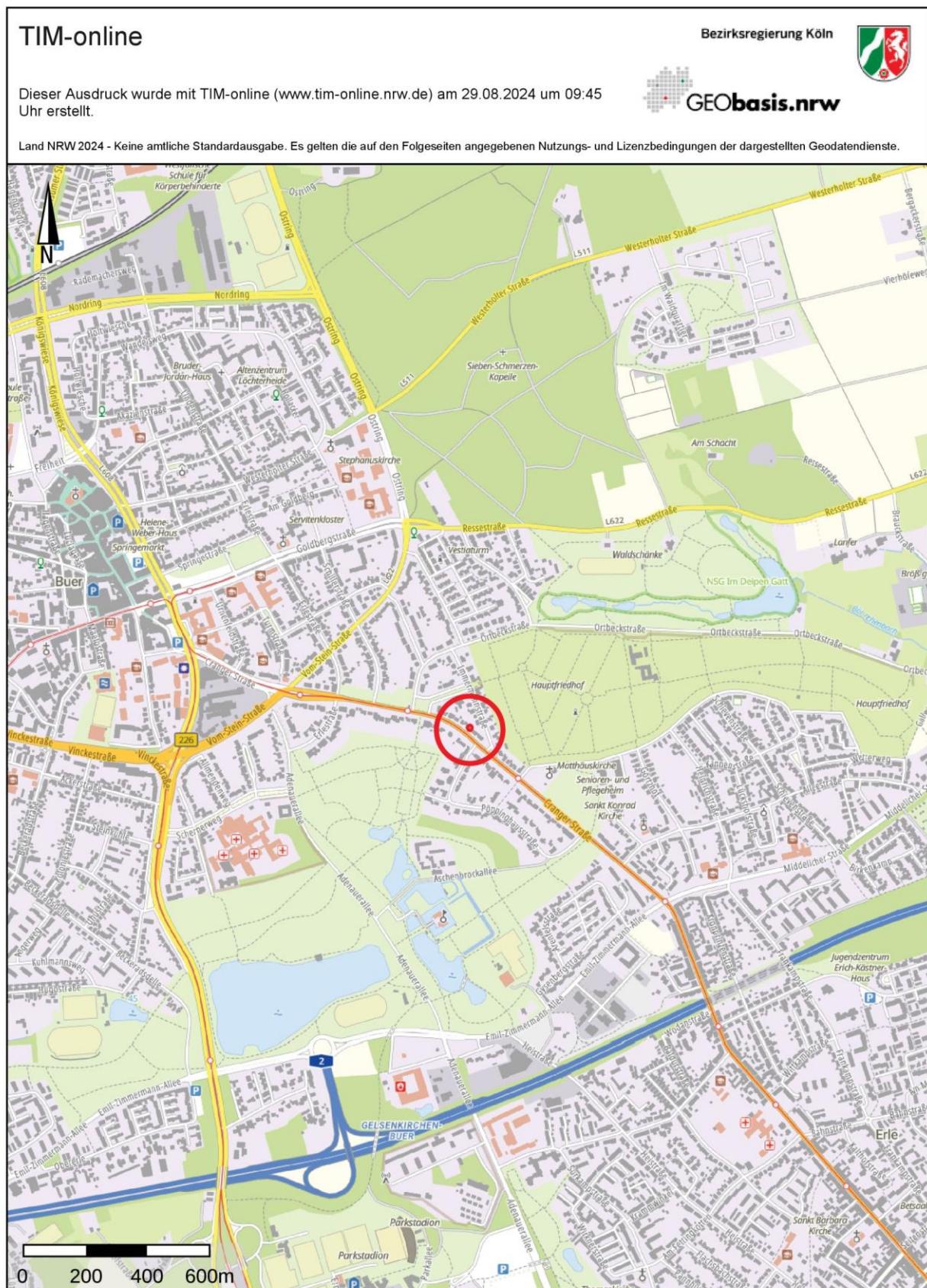
- Fußboden: Laminat, unter dem Laminat ein Parkett
- Wände: tapeziert, teilweise Dekor, teilweise geputzt und gestrichen
- Decke: Holzbalkendecke mit tapezierten Feldern
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Von diesem Raum und von dem Kinderzimmer wurden auf Wunsch keine Fotos angefertigt. Die restlichen Fotos dürfen in das Gutachten rein.

Die Decke zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss ist eine Betondecke. Die Obergeschossdecken sind Holzbalkendecken.

Gelsenkirchen den 16.12.2024

## 5.2. Stadtplan



### 5.3. Luftbild



## 5.4. Katasterplan



# Stadt Gelsenkirchen Katasteramt

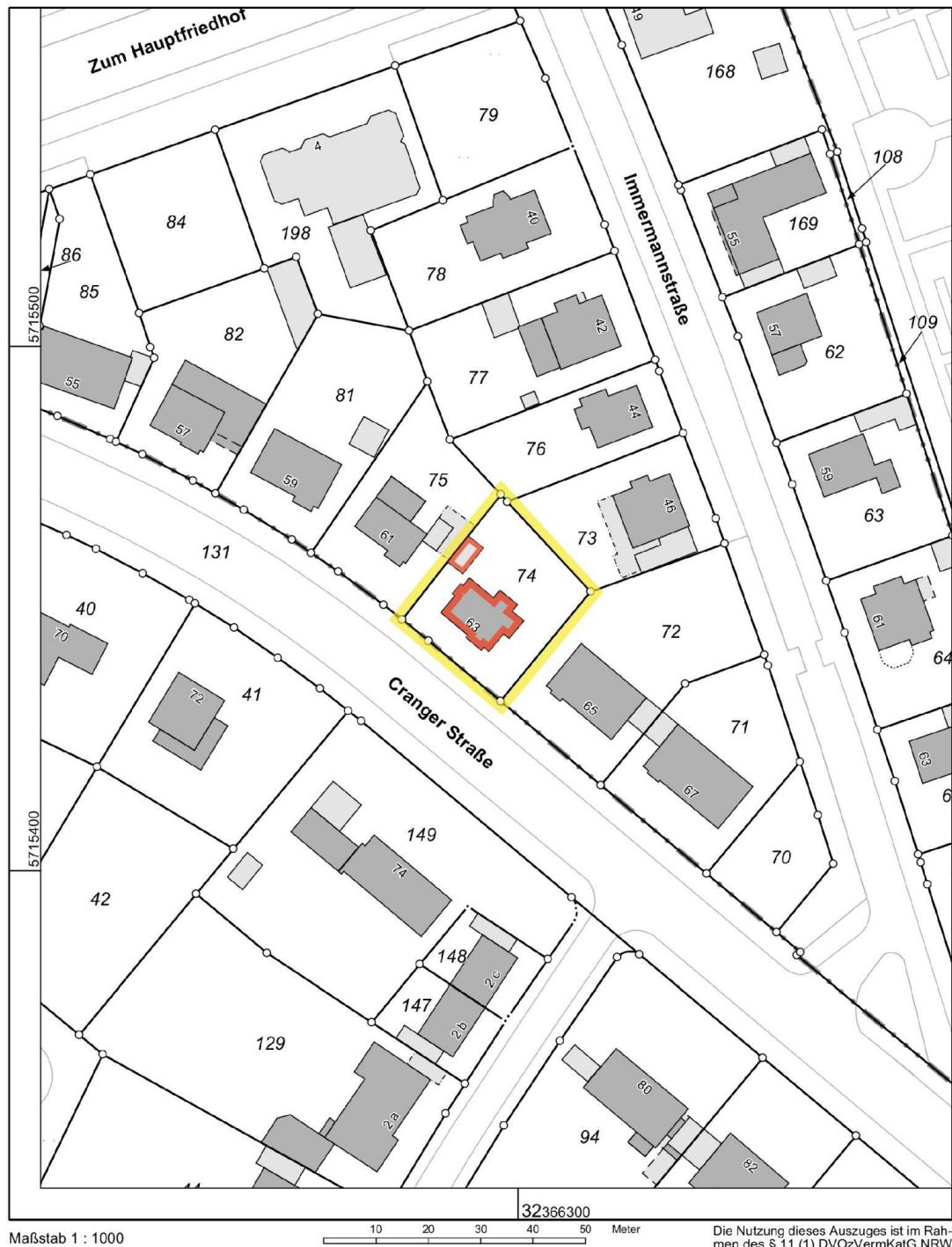
Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

Flurstück: 74  
Flur: 141  
Gemarkung: Buer  
Cranger Straße 63, Gelsenkirchen

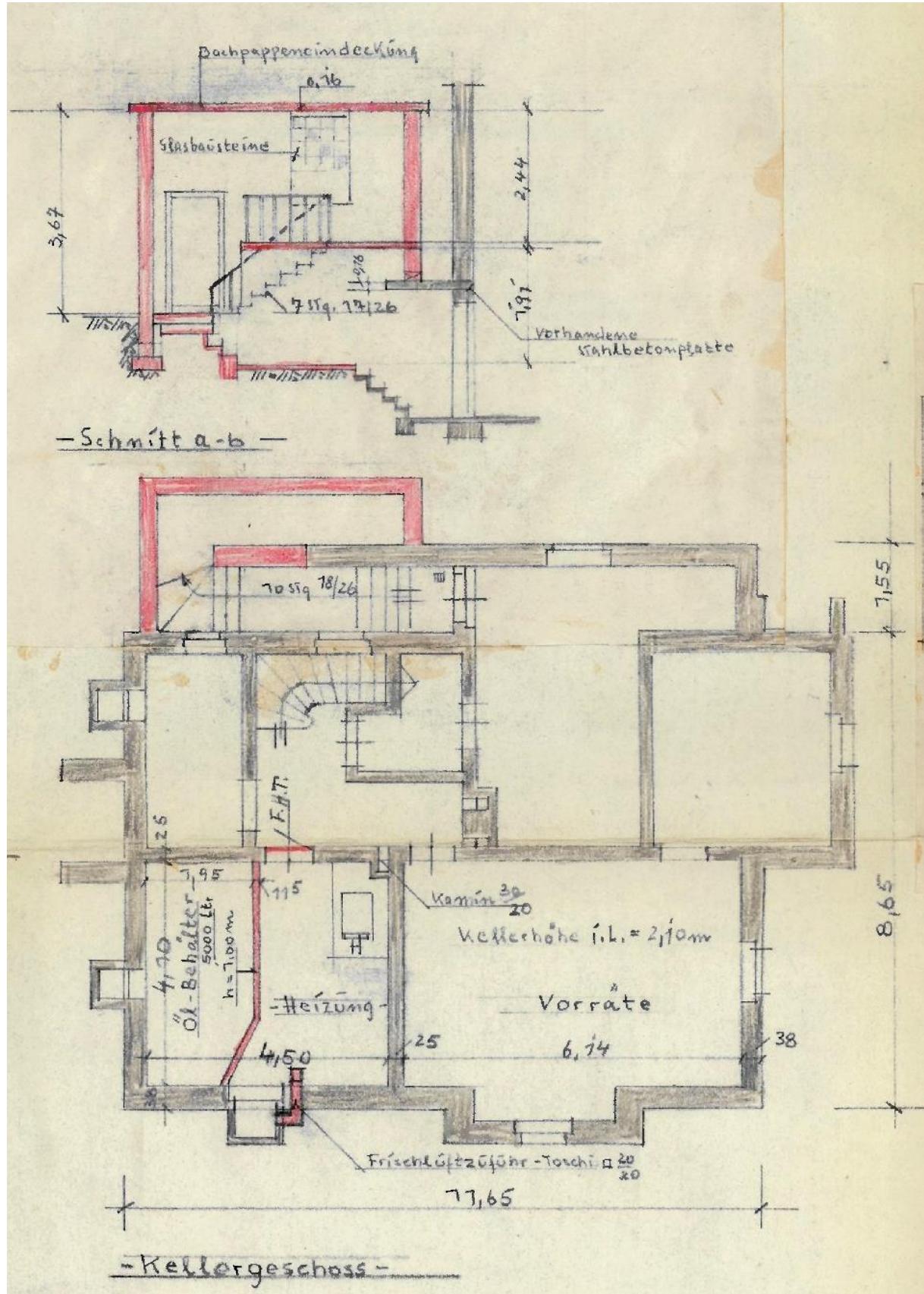
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

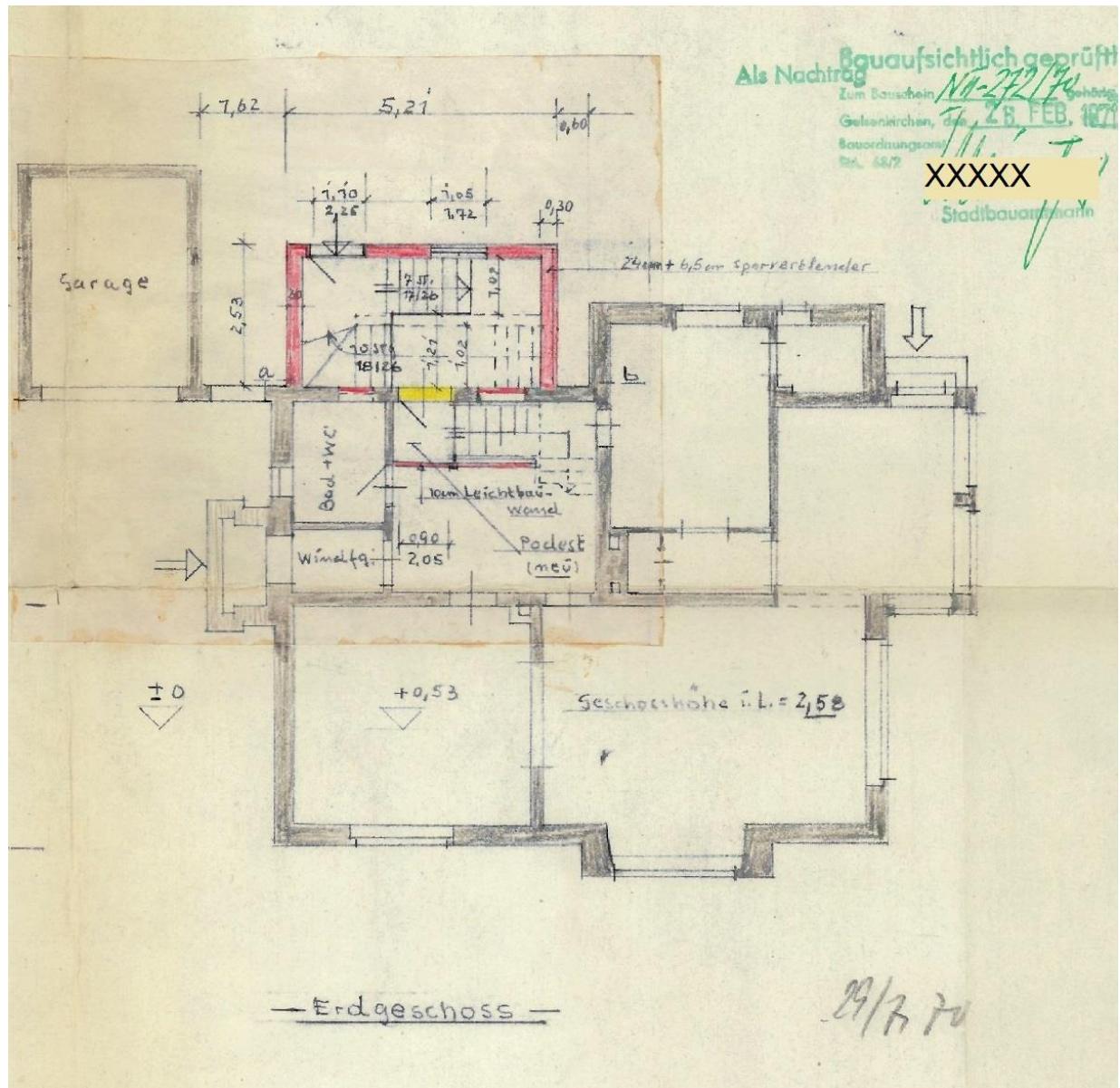
Flurkarte NRW 1:1000

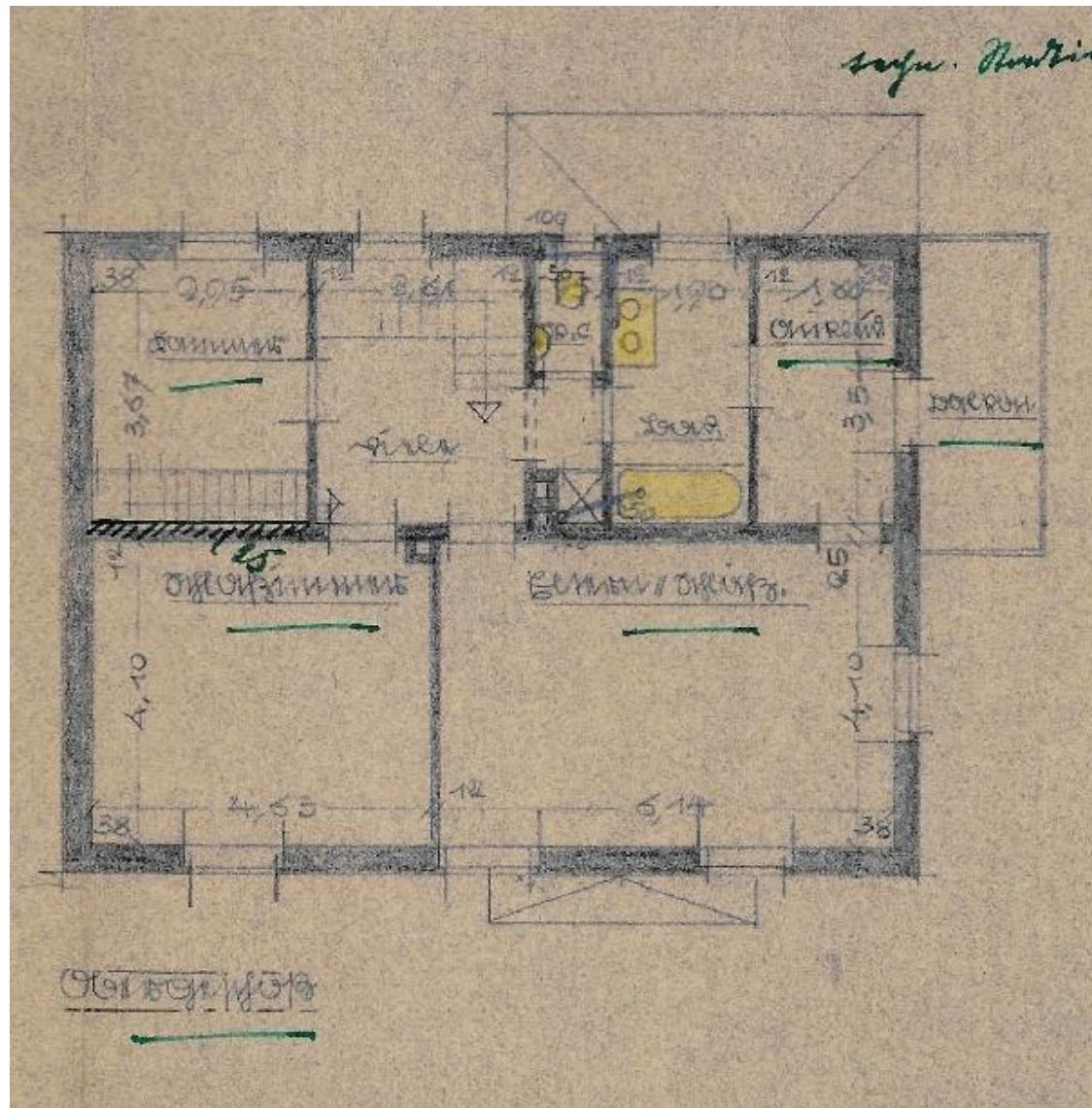
Erstellt: 13.09.2024  
Zeichen: 24-EI-1046

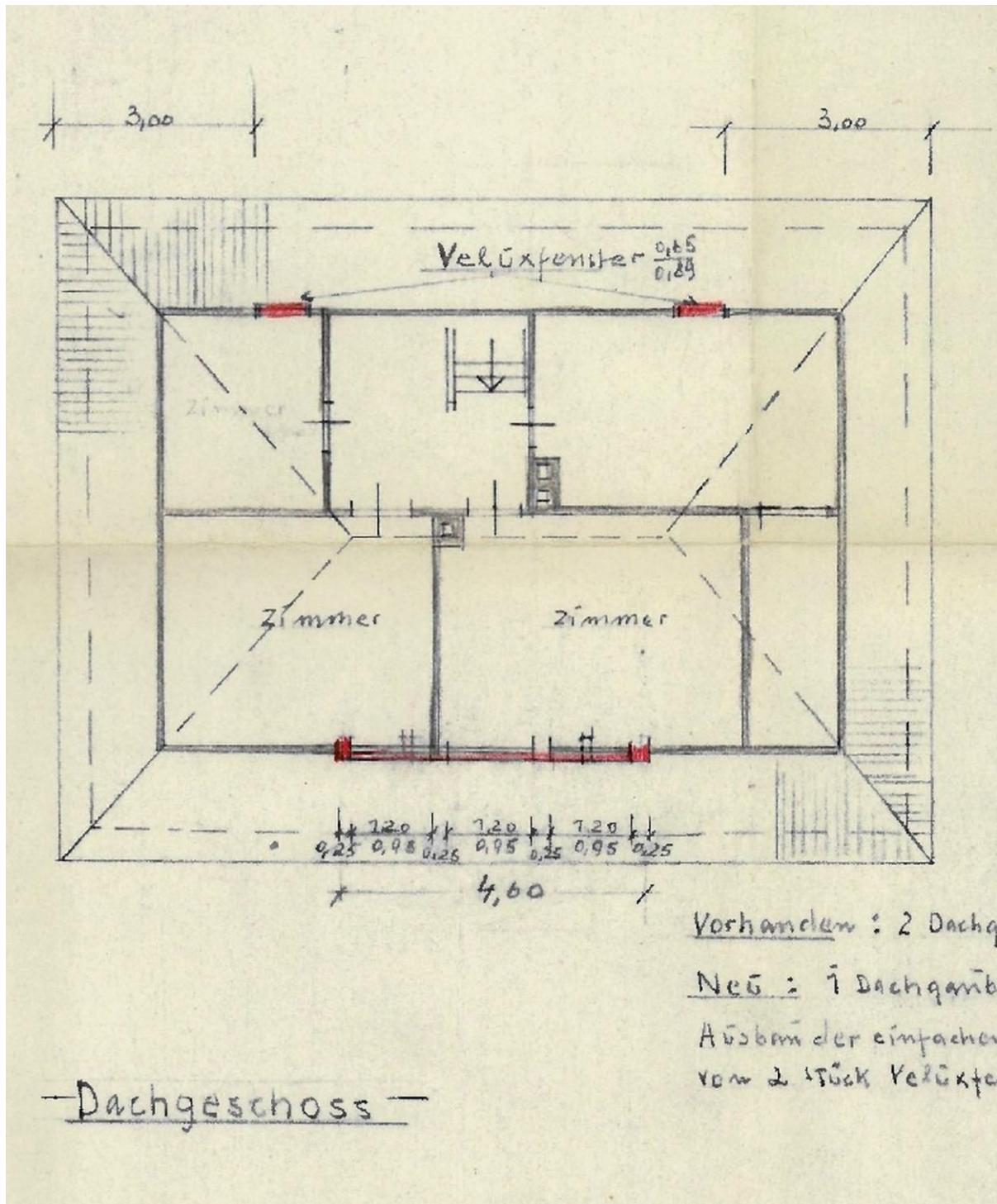


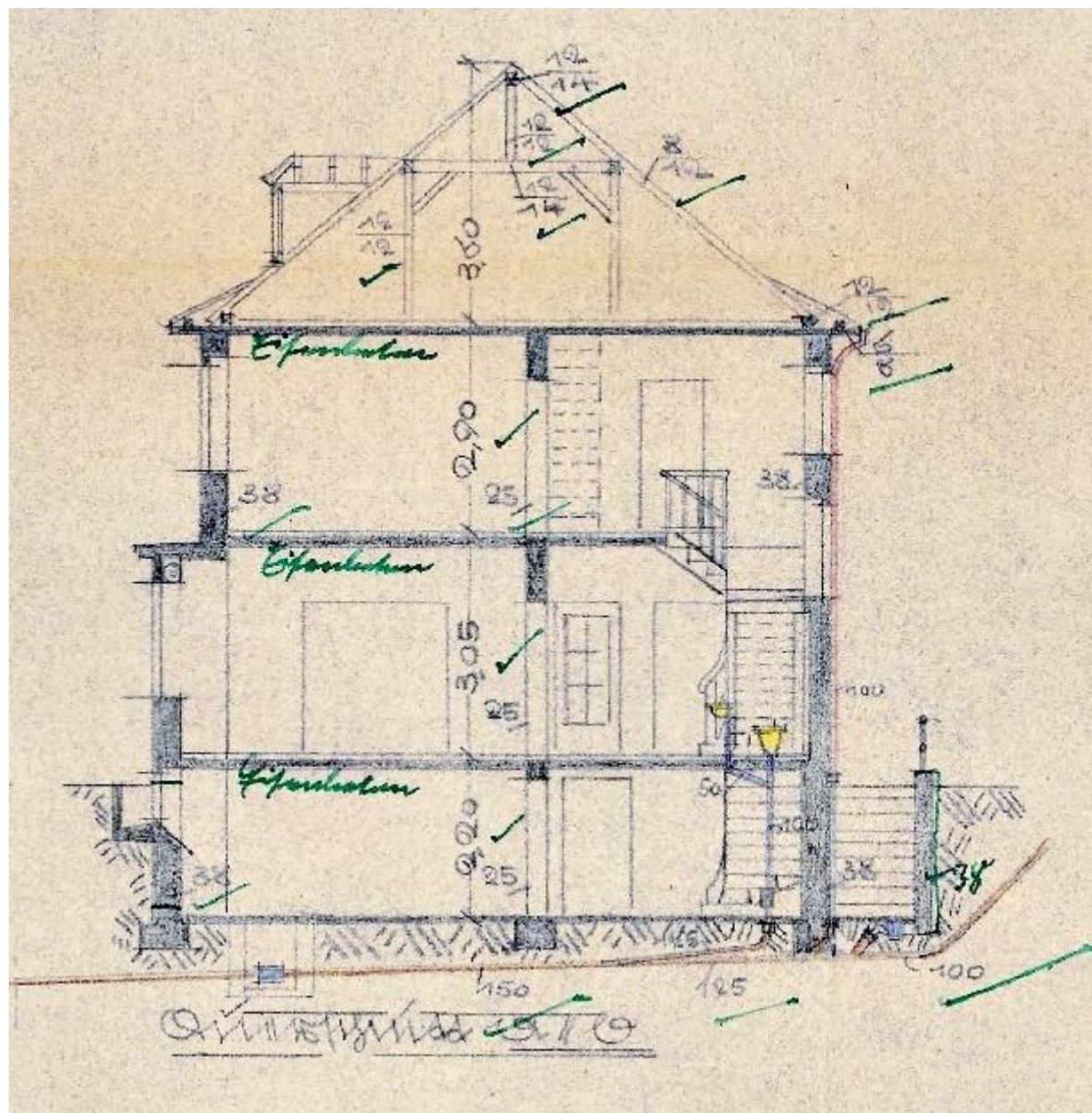
## 5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte











## 5.6. Wohnflächenberechnung

Wohnhaus XXXXXXXXXX Gelsenk.-Buer, Cranger Str. 63

### Wohnflächenberechnung

Aufmaß am 27.1.1993

Wohnung XXXXXX Erdgeschoß

Windfang  
1,69 . 1,28 = 2,16 qm

Diele  
4,02 . 2,37 + 0,77 . 0,15 + 1,05 . 1,41 = 11,07 qm  
2

Bad  
1,64 . 2,31 = 3,79 qm

Küche  
2,81 . 3,78 = 10,62 qm

Speisekammer  
1,06 . 1,16 = 1,23 qm

Flur  
2,47 . 1,14 = 2,82 qm

Zimmer vorne links  
4,45 . 4,07 - 0,45 . 0,49 = 17,89 qm

Zimmer vorne rechts  
6,07 . 4,05 + 2,73 . 0,54 = 26,06 qm

Zimmer hinten rechts  
3,55 . 3,63 = 12,89 qm

Terrasse (nicht benutzbar)  
2,75 . 1,45 . 0,25 = 1,00 qm

=====

89,53 qm

## Wohnung XXXXXXX

## 1. Obergeschoß

Diele	=	5,49 qm
2,77 . 1,50 + 1,64 . 0,70 + 0,50 . 0,38	=	5,49 qm
Vorraum	=	1,44 qm
0,93 . 1,77 - 0,47 . 0,43	=	1,44 qm
WC	=	1,51 qm
0,91 . 1,66	=	1,51 qm
Bad	=	6,59 qm
1,84 . 3,58	=	6,59 qm
Küche	=	10,69 qm
2,93 . 3,65	=	10,69 qm
Zimmer vorne links	=	18,71 qm
4,65 . 4,08 - 0,58 . 0,46	=	18,71 qm
Zimmer vorne rechts	=	24,58 qm
6,04 . 4,07	=	24,58 qm
Raum hinten rechts	=	6,31 qm
1,74 . 3,63	=	6,31 qm
Balkon	=	1,84 qm
1,69 . 4,35 . 0,25	=	1,84 qm
Dachgeschoß		
Diele	=	3,98 qm
2,75 . 1,16 + 1,64 . 0,96 . 0,5	=	3,98 qm
Zimmer hinten links	=	3,55 qm
(2,20 . 2,42 - 1,28 . 1,39) . 0,5 +	=	3,55 qm
1,28 . 1,39	=	3,55 qm
Zimmer vorne links	=	8,78 qm
(3,76 . 3,07 - 1,93 . 2,92) . 0,5 +	=	8,78 qm
1,93 . 2,92 + 1,31 . 0,31 - 0,46 . 0,46	=	8,78 qm
Zimmer vorne rechts	=	11,47 qm
3,90 . 2,93 + 2,72 . 0,31 - 1,77 . 0,13 -	=	11,47 qm
0,98 . 1,17 . 0,5	=	11,47 qm
Zimmer hinten rechts	=	8,44 qm
(3,89 . 2,48 - 3,27 . 1,32) . 0,5 + 3,27 . 1,32	=	8,44 qm
- 0,47 . 0,46 + 0,42 . 1,97 + 0,86 . 1,97 . 0,5	=	8,44 qm
		113,38 qm
		=====

Gelsenk.-Buer, den 28.1.1993

XXXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXX  
 ARCHITEKT  
 4650 GELSENK.-BUER  
 XXXXXXXXXXXXXXXXX