

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

---

der Ortsbegehung Objekt **G r ä f f s t r a ß e 1 4 , 45894 Gelsenkirchen**

---

am **16.11.2023**

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 2** im 1. Obergeschoss

Teilnehmer die Mieter  
eine Mitarbeiterin des Zwangsverwalters  
der Sachverständige

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei der Gräffstraße handelt es sich um eine Wohnstraße mit Asphaltoberfläche, beidseitigem Gehweg und Beleuchtung, Zone 30. Der Straßenbelag ist vielfach defekt und Instandsetzungsbedürftig.

Die unmittelbare Umgebung besteht aus Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre bis in die ca. 1980er Jahre hinein. Überwiegend 2 bis 3-geschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss. Gegenüber befindet sich eine Mehrfamilienhausbebauung in Zeilenbauweise aus den 1950er Jahren. Geräuschmissionen sind von der Feldhauser Straße zu bemerken. Die Straße ist schwach frequentiert.

Das Wohnhaus ist ein vermutlich ehemaliges Gründerzeithaus, das in den 1970er/1980er Jahren umgebaut wurde, sodass die ursprüngliche Architektur nicht mehr erkennbar ist.

Das Erdgeschoss ist mit Klinkern (Sparklinker) versehen, die beiden Obergeschosse sind mit Faserzement-schindeln verkleidet. Das Mansarddach ist ausgebaut und hat Gauben. Mansarddach aus Betondachpfannen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Fenster sind, soweit von außen erkennbar, Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Baudatums ca. aus den 1980er Jahren. Kellerfenster einfach verglaste Stahlfenster mit Ungezieferschutz.

Die Giebelfassade im Erdgeschossbereich ebenfalls mit Sparklinker, die Restfläche mit Eternit-Verschindelung oder Faserzement-Verschindelung. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Das ursprüngliche Zwerghaus ist noch erkennbar, jedoch die typischen Verzierungselemente sind entfernt worden.

Das Mansarddach hat ein deutliches Gefälle entgegengesetzt der Straße. Hier erkennbar, dass die Dachpfannen teils uneben liegen. Im Dachgeschoss/Mansardbereich noch Dachflächenfenster erkennbar.

Die Regenrinnen sind aus Zinkblech, die Fallrohre sind aus Kunststoff entgegen der ersten Beschreibung.

Die Straße und der Bürgersteig sind in einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand. Im Bereich der Straße sind mehrere Unterspülungen erkennbar. Im Bereich des davor gelagerten Stromkastens befindet sich die Höhe des Kellerfensters gleich bzw. leicht unterhalb des Niveaus des Bürgersteiges, so dass bei normalem Regen Wasser eintreten kann.

Die Zufahrt zum hinteren Grundstückszugang besteht aus Betonpflaster. Der Garten kann nicht betreten werden, weil er verschlossen ist. Der Garten besteht aus einer Rasenfläche mit geringen Pflanzbereichen im Randbereich. Eine Gartenhütte Konfektionsware aus dem Baumarkt. Im hinteren Bereich ein Holzflechtzaun. Abgrenzung zu der Zuwegung aus Maschendrahtzaun.

# INNENBESICHTIGUNG

## Diele

- Wohnungseingangstür: ein geschlossenes Türblatt ohne Spion
- Fußboden: Parkett mit Beschädigungen
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: Zimmertüren in Holzumfassungszarge einschlagend mit Edelholzfurnier
- Im Bereich des Eingangs auch die Unterverteilung mit geringer Anzahl an Sicherungsautomaten, kein FI-Schalter

## Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierversglasung ca. aus den 1970er/1980er Jahren ohne Datumstempel
- Anschlüsse im Schrankbereich für Warmwasser und Kaltwasser, E-Herd
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

## Badezimmer

- Fußboden: Fliesen, teilweise leichte Risse
- Wände: gefliest ca. 2 m hoch, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
  - ein Waschtisch mit Kalt und Warmwasser
  - eine Dusche mit Plexiglasabtrennung
  - eine Badewanne ca. aus Anfang der 1980er/Ende der 1970er Jahre
- Eine Gastherme älteren Baudatums ca. Anfang oder Ende der 1980er Jahre  
Die Gastherme versorgt sowohl die Heizung, als auch die Brauchwasserstellen mit Warmwasser.

## Schlafzimmer

- Fußboden: Parkett
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierversglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Hier das Thermostat für die Gastherme

## Wohnraum

- Fußboden: Parkett
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierversglasung, Beschädigung im Bereich der Fensterbank
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

## Weiteres Zimmer zur Gräffstraße hin

- Fußboden: Parkett
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierversglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper
- Rauchmelder

Raucherwohnung, erkennbare Spuren. Teilweise Beschädigungen im Bereich der Feininstallation.

In dem Haus ist eine Schiefelage bemerkbar, die offensichtlich vom Bergbau herrührt.

## Treppenhaus im Erdgeschoss

- Hauseingangstür: Aluminiumrahmentür mit Drahtglas, Einfachverglasung aus den 1970er Jahren
- Fußboden: Fliesen mit leichten Beschädigungen im Bereich der Fußleisten
- Wände: Rauputz
- Treppe: die ursprüngliche Holzterasse mit Holzgeländer und Holzhandlauf
- Treppenunterläufe: geputzt und gestrichen
- Im Bereich des Erdgeschosses sind auch die Zähler vorhanden, in einem Stahlschrank

## Kellergeschoss

### Keller

- Fußboden: Backsteinfußboden
- Wände: waren ursprünglich mal geschlänmt, die Fugen sind vielfach ausgewaschen und durchfeuchtet
- Kellertüren: geschlossene Türblätter mit Vorhängeschloss
- Im Kellerbereich ein Unitymedia-Eingang und ein Telefonanschluss
- Decke: abgehangen, vermutlich ist es eine Kappendecke

Der Kellerraum, der zur Wohnung Nr. 2 gehört, ist vergleichbar.

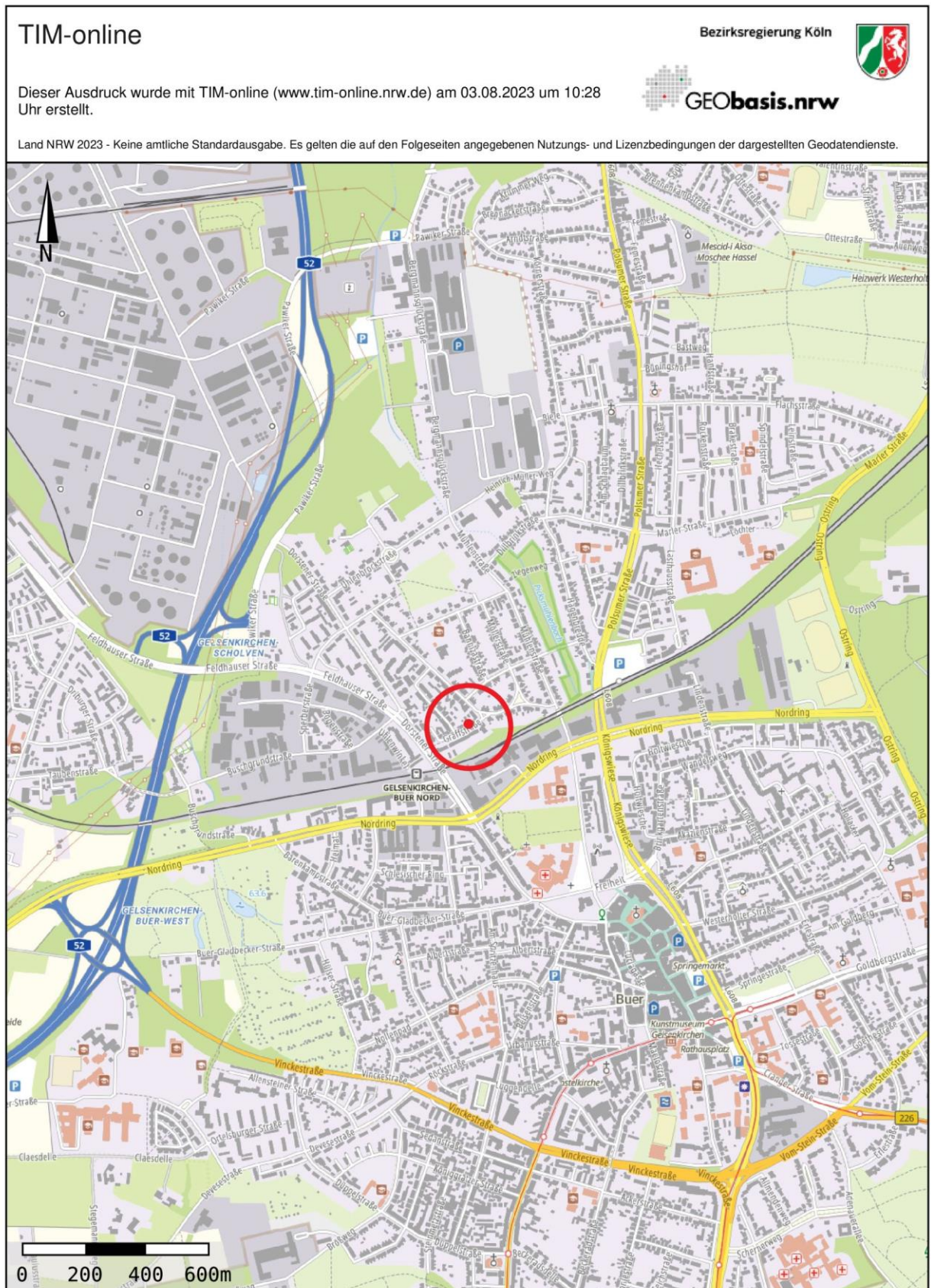
### Gemeinschaftskeller

- Zwei Waschmaschinen
- Gartenausgang
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung
- In dem Waschkeller auch die Gaszähler, insgesamt sind vier Stück vorhanden
- Der Keller hat eine lichte Höhe von 1,63 m bis 1,65 m

Der Keller ist ziemlich ursprünglich belassen.

Gelsenkirchen den 16.11.2023

## 5.2. Stadtplan



### 5.3. Luftbild



### 5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt**

Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

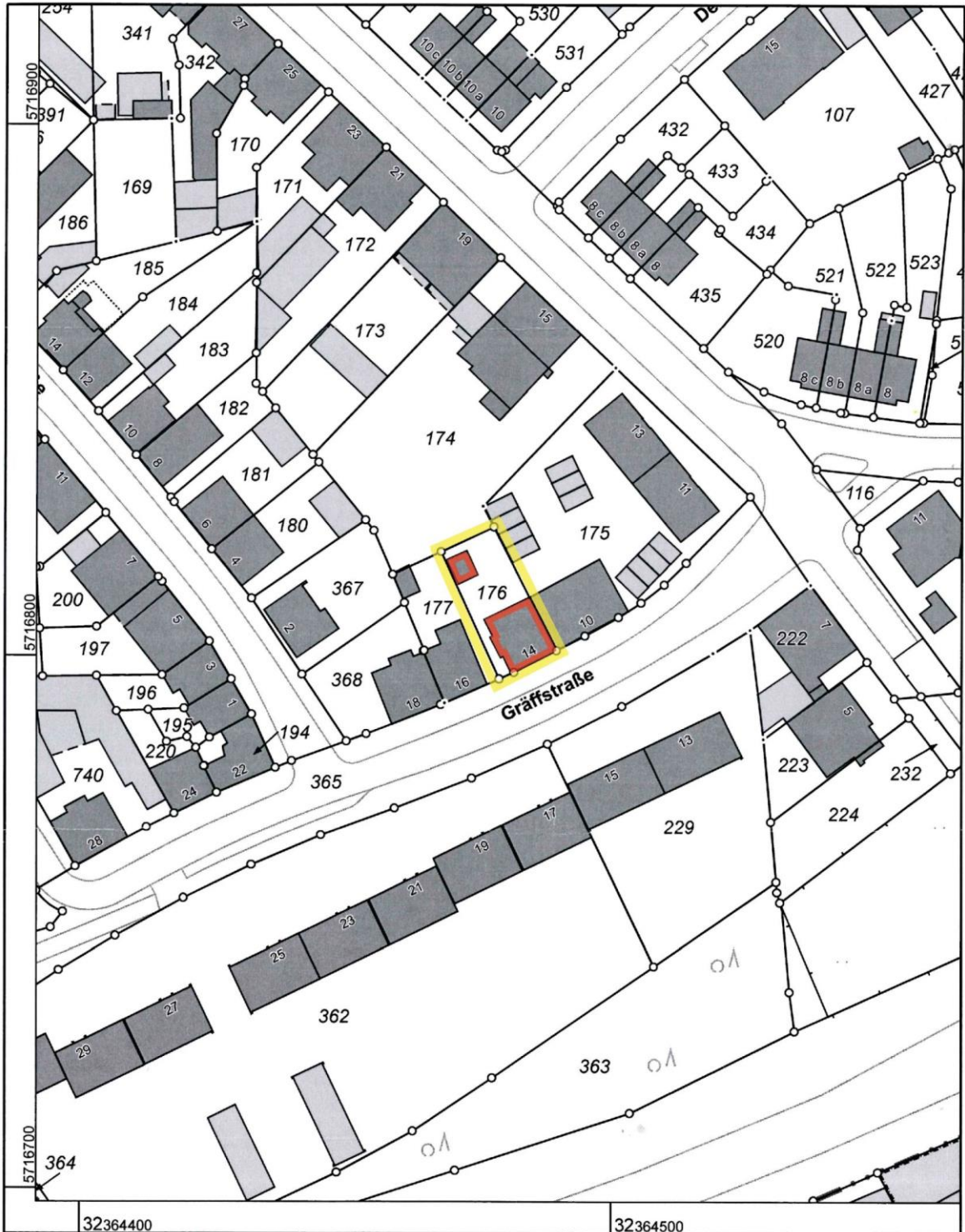
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

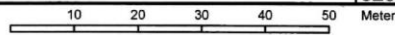
1. Ausfertigung

Flurstück: 176  
Flur: 129  
Gemarkung: Buer  
Gräffstraße 14, Gelsenkirchen

Erstellt: 11.08.2023  
Zeichen: 23-EI-0880

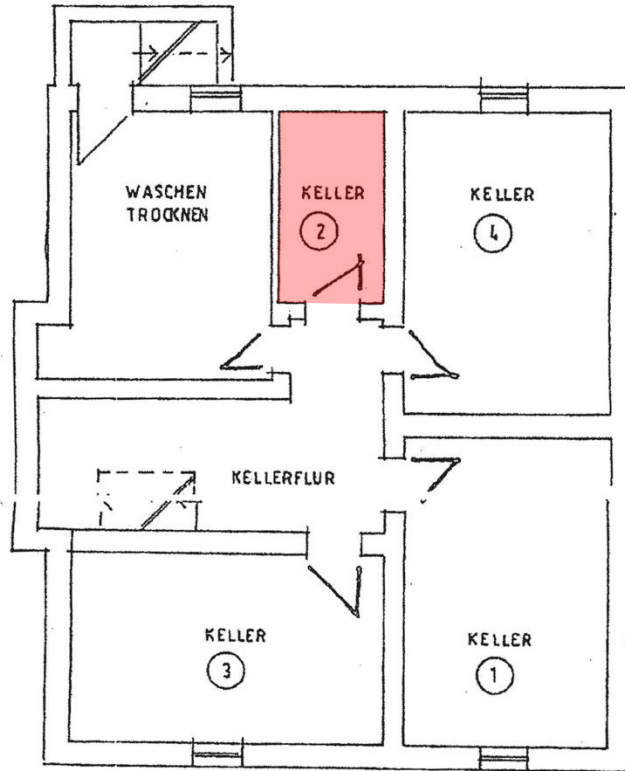


Maßstab 1 : 1000

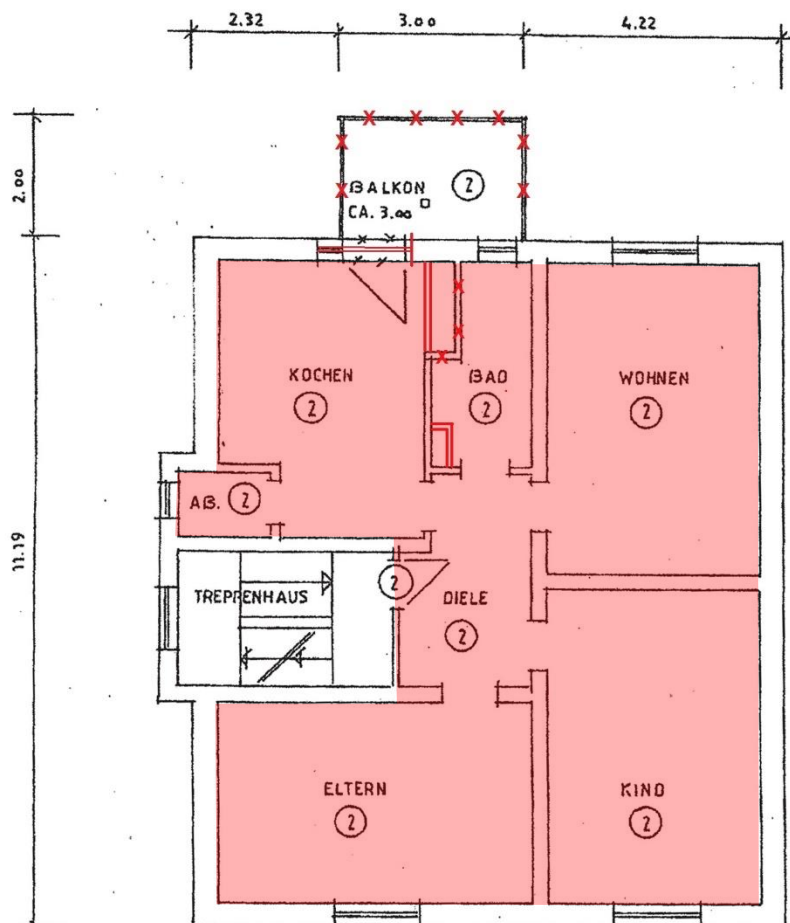


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung



**Kellergeschoss**



**1. Obergeschoss**

