

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **R ö t t g e r s w e g 27 , 45896 Gelsenkirchen**

am **06.09.2023**

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei dem Röttgersweg handelt es sich um eine kleine innerstädtische Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigem Gehweg, einseitigen Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Die Umgebung ist geprägt von einer Wohnbebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern aus den 1950er Jahren, teils Gründerzeit. Aktuell wird gegenüber ein Schulgebäude errichtet, bzw. eine bestehende Schule erweitert. Im hinteren Bereich befindet sich ein kleinerer Parkplatz mit altem Baumbestand. Ebenfalls alter Baumbestand auf der Seite des Schulgebäudes.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude welches vermutlich aus der Gründerzeit kommt. Hier wurden die typischen Elemente der Gründerzeit entfernt - bis auf eine Lisene oberhalb des Erdgeschosses. Das Gebäude wird betont mit einem Erker im 1. Obergeschoss, der im 2. Obergeschoss als Balkon genutzt wird

Die Fassade ist eine Putzfassade. Die Giebelwand ist einseitig als Brandwand ausgebildet, auf der anderen Seite ebenfalls an ein Gründerzeitgebäude angebaut. Die Fenster sind Kunststofffenster vermutlich mit Isolierverglasung. Die Rollläden im Erdgeschoss sind heruntergelassen, so dass dies nicht einsichtig ist.

Satteldach mit Pfanneneindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Das Dach hat straßenseitig eine lange Schleppegaube, fast über 80 % der Traufseite mit Kunststofffenstern und Faserzementschindeln. Kaminköpfe sind geputzt und gemauert.

Seitlich eine Hofdurchfahrt beidseitig geputzt. Durchfahrt bestehend aus einer Asphaltoberfläche, seitlich der Eingang, die Tür steht offen. Im Bereich der Durchfahrt befinden sich die Briefkästen. Hoffläche zugemüllt. Hier steht ein Gerüst.

Rückseitig ist das Gebäude eingerüstet, augenscheinlich wird das Dach instandgesetzt. Deutlich zu erkennen, dass die Gaube rechts beschädigt ist. Offensichtlich ist ein großer Baum vom Nachbargrundstück auf das Gebäude gefallen. Rückseite ebenfalls eine Putzfassade mit Fenstern aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Nur das Erdgeschoss hat Rollläden. Treppenhaus mit Glasbausteinen.

Im hinteren Bereich noch fünf Garagen die alle verschlossen sind, vermutlich mit manuell bedienbaren Schwingtoren. Augenscheinlich ist ein Baum umgefallen und hat das Haus beschädigt.

Südliche Giebelseite teilweise mit Zementfaserschindeln eingekleidet. Hauseingangstür ein älteres geschlossenes Türblatt ca. aus den 1950er Jahren. Die ursprüngliche Türöffnerfunktion ist defekt.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Fußboden: Fliesen, im Eingangsbereich beschädigt
- Leichte Schiefelage erkennbar
- Wände: Buntsteinputz bzw. Rauputz, teils deutlich beschädigt
- Treppe: die ursprüngliche Holzterappe mit PVC-Belag, deutlich schadhaf, Holzgeländer und Holzhandlauf
- Im hinteren Bereich noch eine Gartenausgangstür, einfaches Türblatt Holz mit Einfachverglasung als Lichtausschnitt
- Im Treppenhaus ein Unterverteilungskasten mit zwei Zählern, zwei Sicherungsautomaten, links nur drei Sicherungen, rechts ausreichende Anzahl an Sicherungen, eine Zuordnung ist nicht möglich

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

An der Wohnung selbst sind keine Namensschilder vorhanden. Die Wohnungseingangstür wird trotz Klingelanforderung und Klopfen nicht geöffnet und Mieter werden nicht angetroffen.

Kellergeschoss

Zugang über eine Stahltreppel mit Gitterroststufen und ein Stahlhandlauf.

Keller

- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Kappendecke waagrecht betoniert und verputzt
- Im Eingangsbereich ein Unitymedia Anschluss, der aufgebrochen wurde

Heizungsraum

- Die Heizung ist defekt, zerstört, die Funktionsfähigkeit wird in Frage gestellt
- Die Heizung ist vermutlich Anfang der 1990er Jahre
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Heizungstür: eine Mehrzwecktür

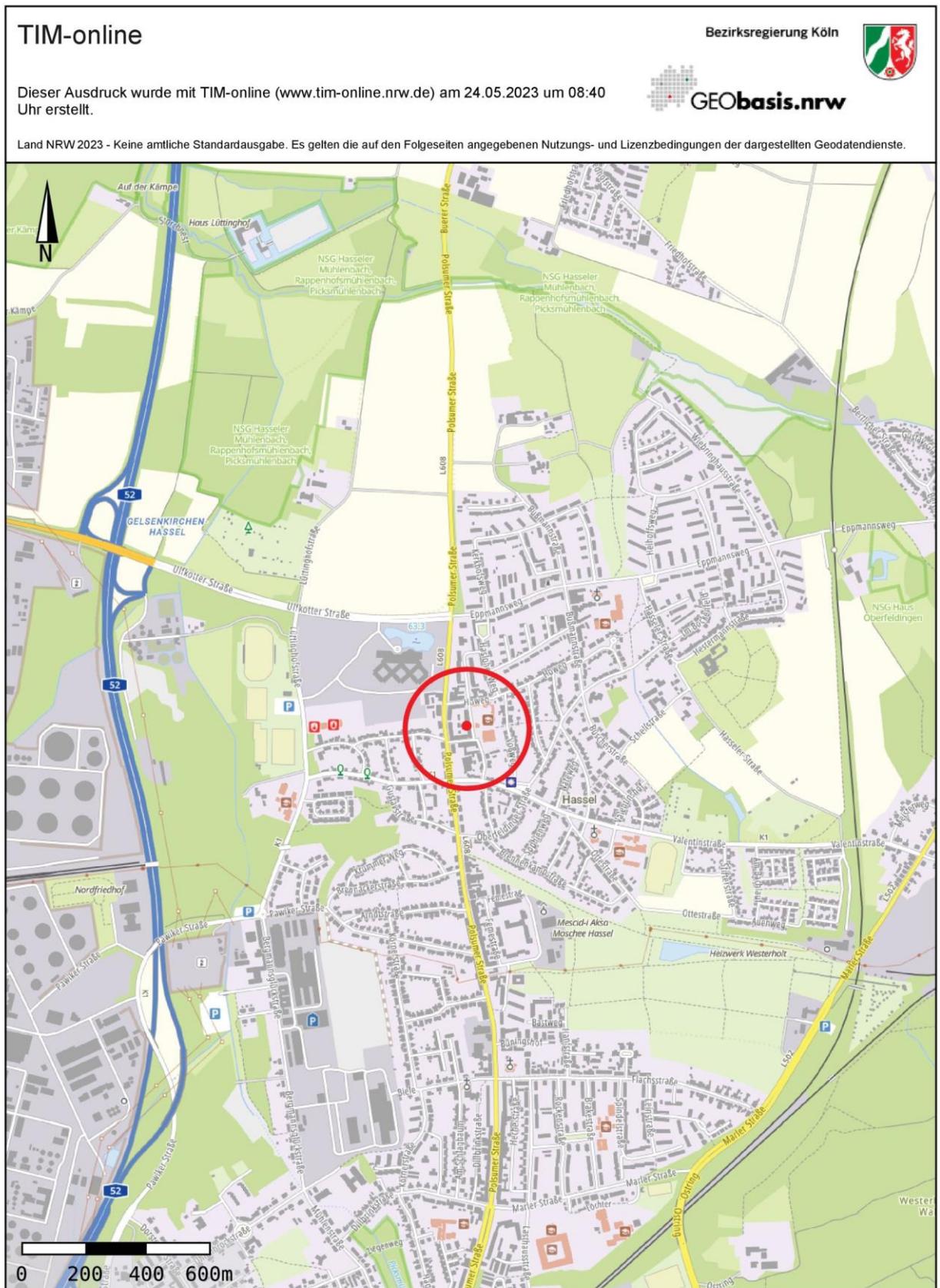
Der Kellerraum der zu bewertenden Wohnung ist nicht zugänglich.

Die übrigen Kellerräume sind zugänglich. Die Kellerschwellen wurden abgemauert, vermutlich wegen eindringendem Wasser.

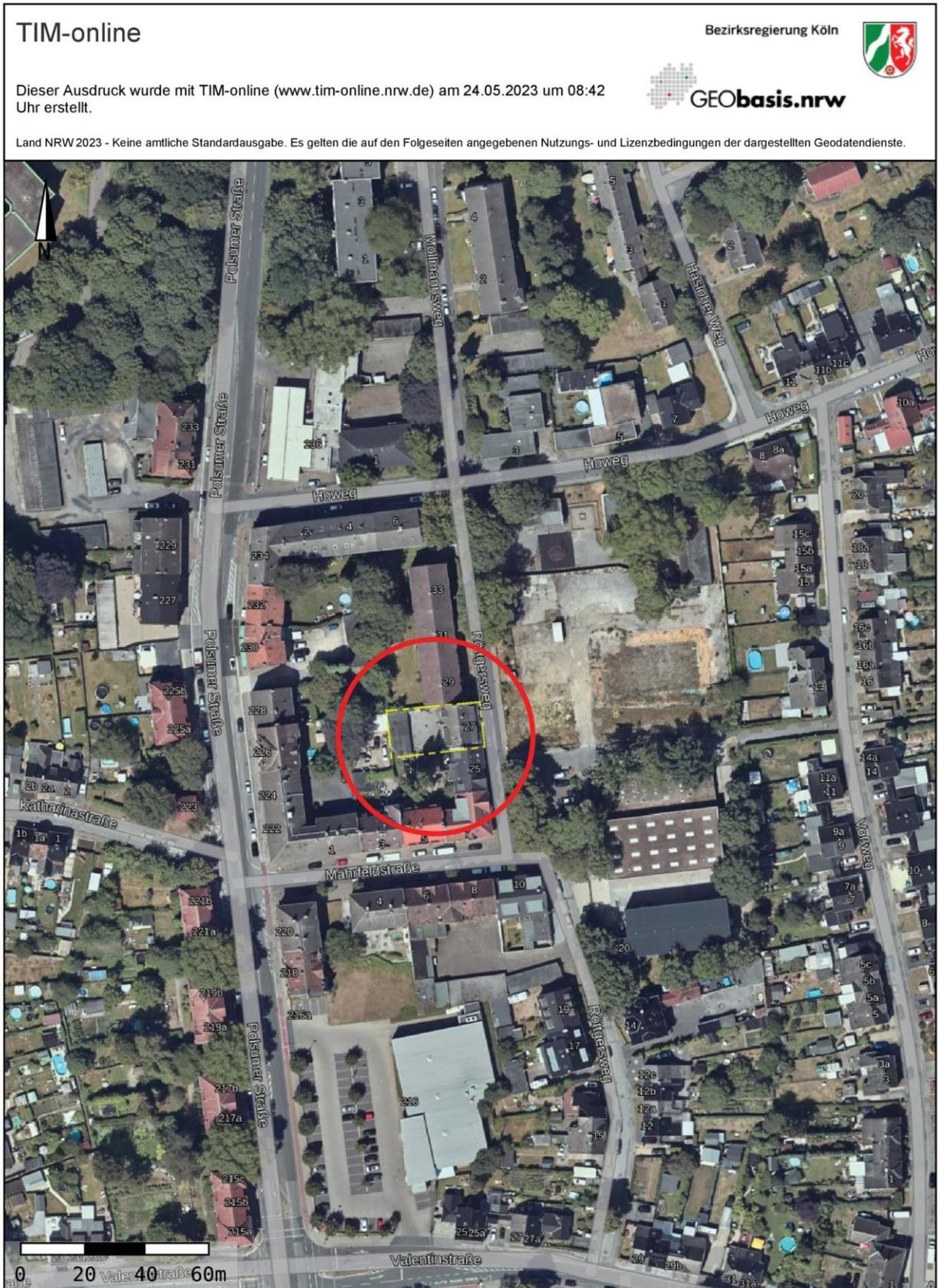
Insgesamt Feuchtigkeiterscheinungen im Keller bemerkbar sowohl optisch als auch olfaktorisch.

Gelsenkirchen den 06.09.2023

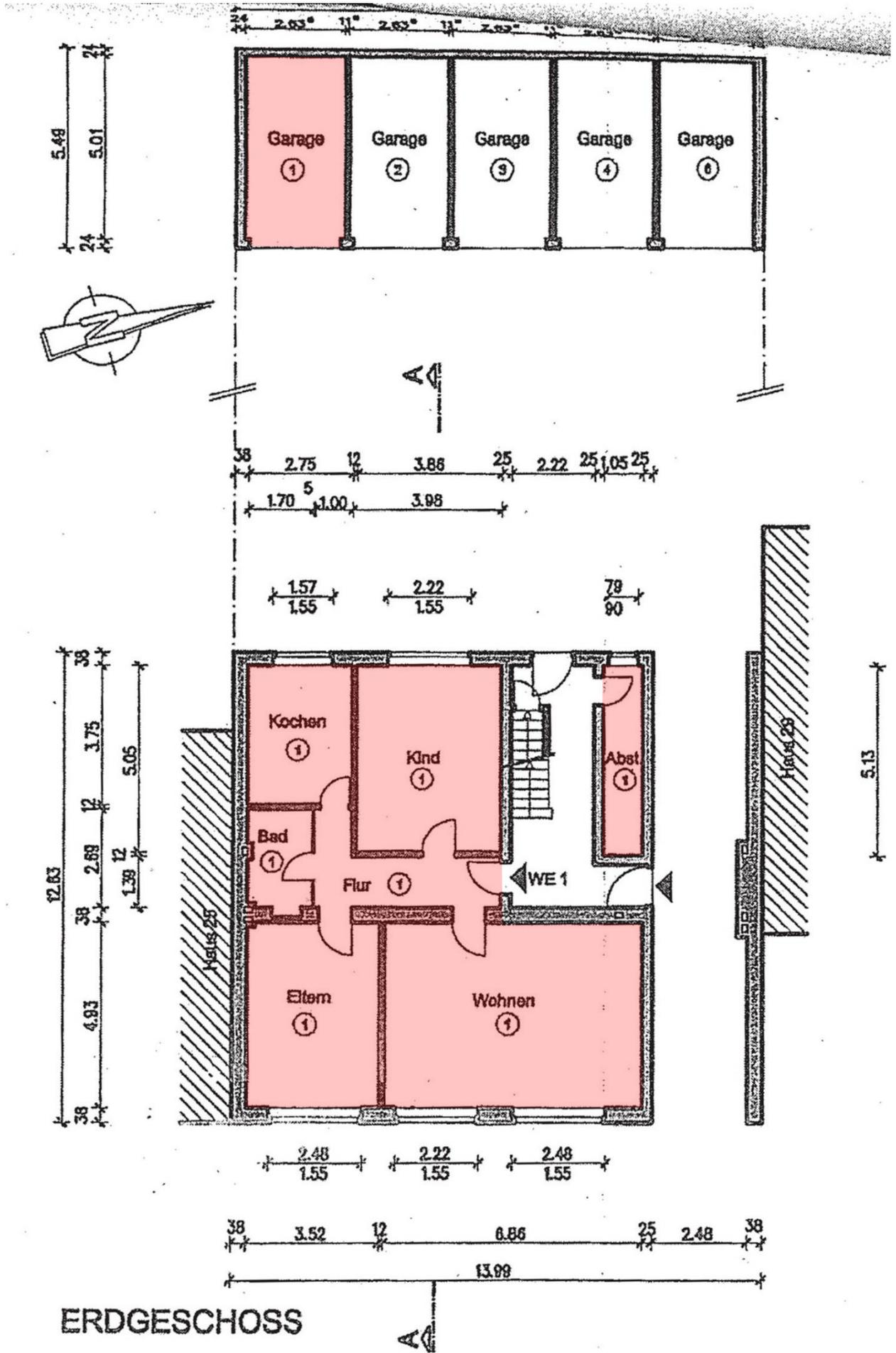
5.2. Stadtplan

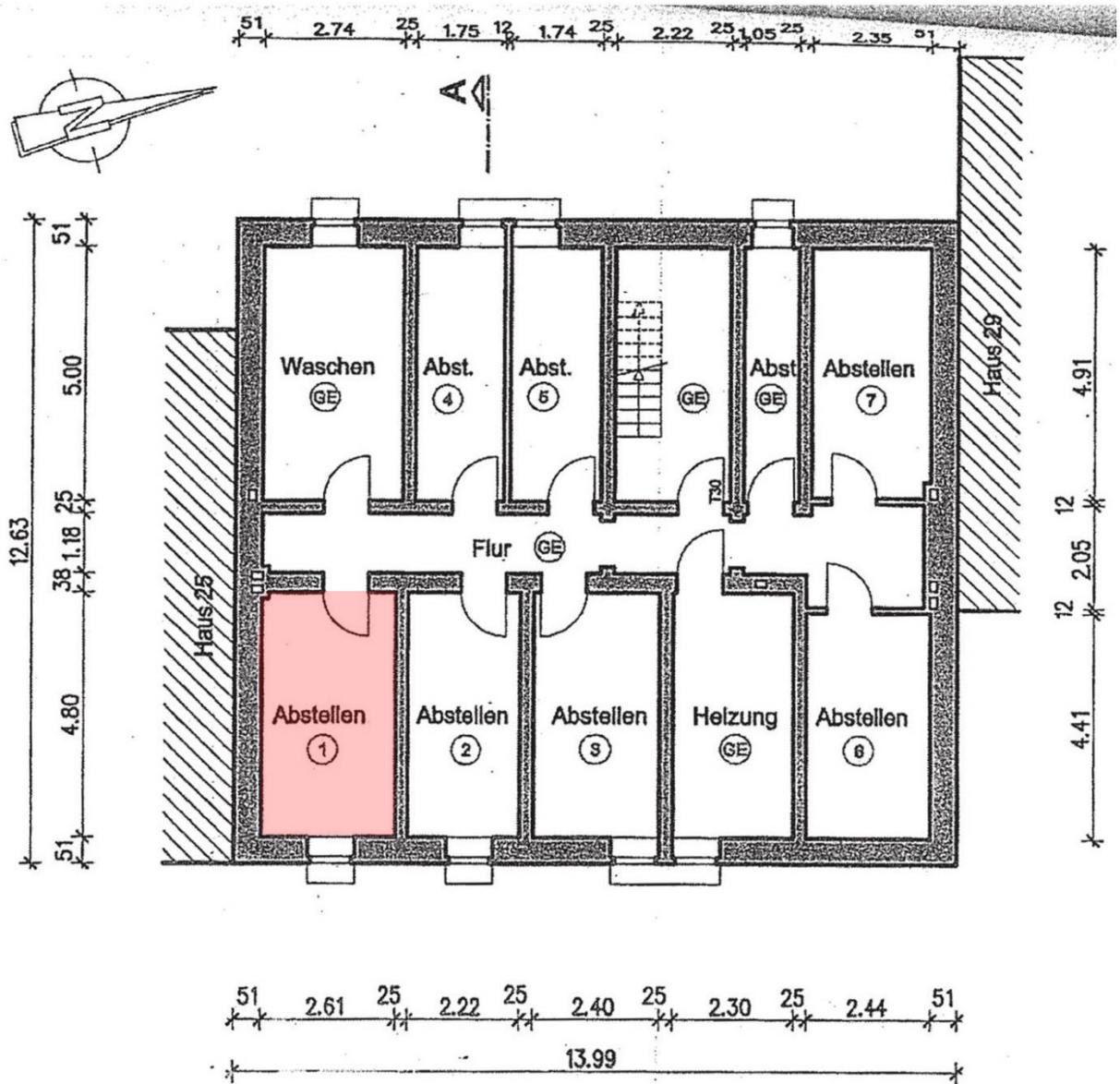


5.3. Luftbild



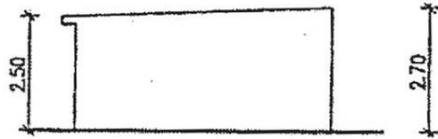
5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung



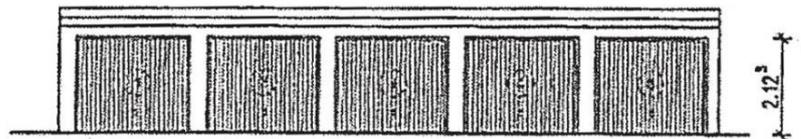


KELLERGESCHOSS

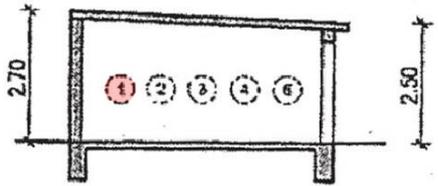
A



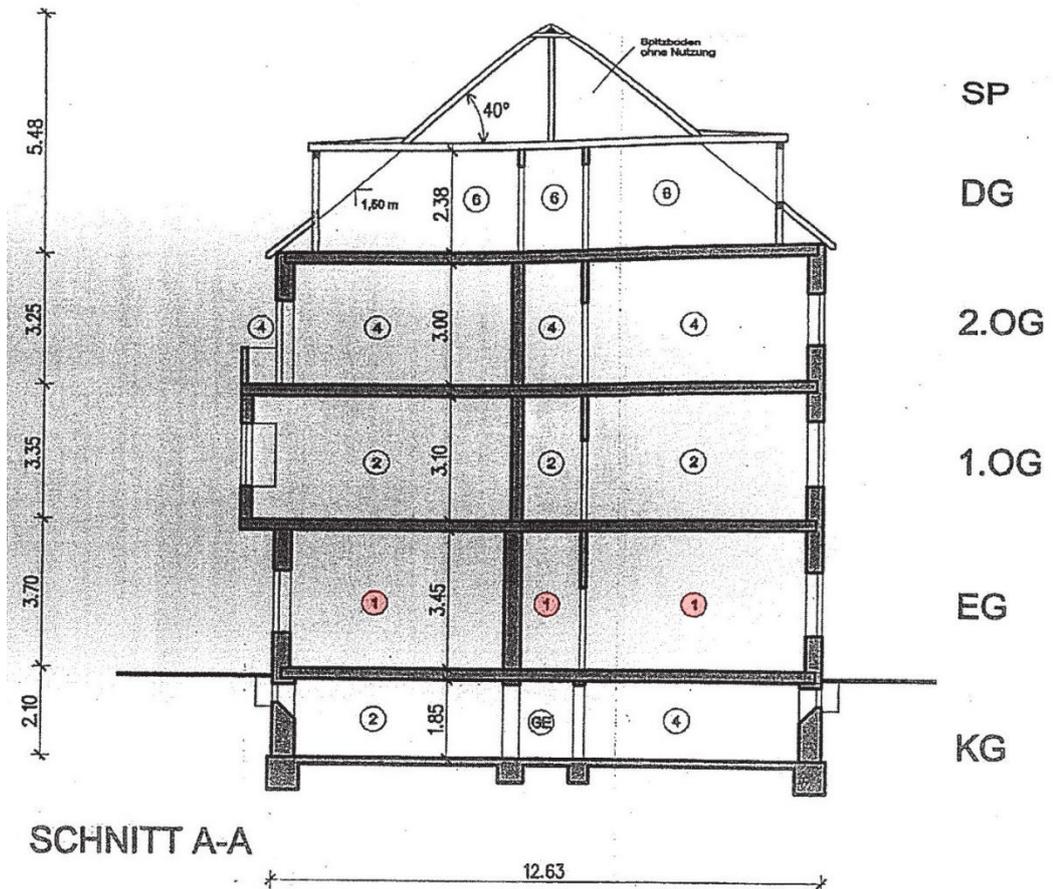
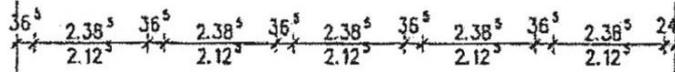
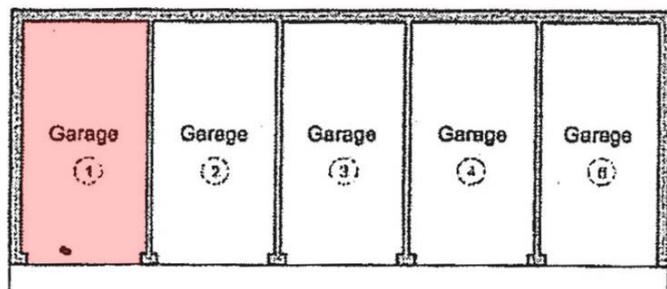
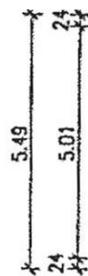
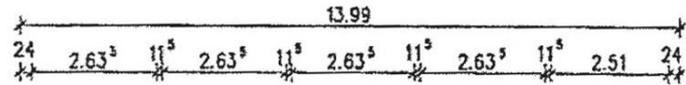
ANSICHT WEST



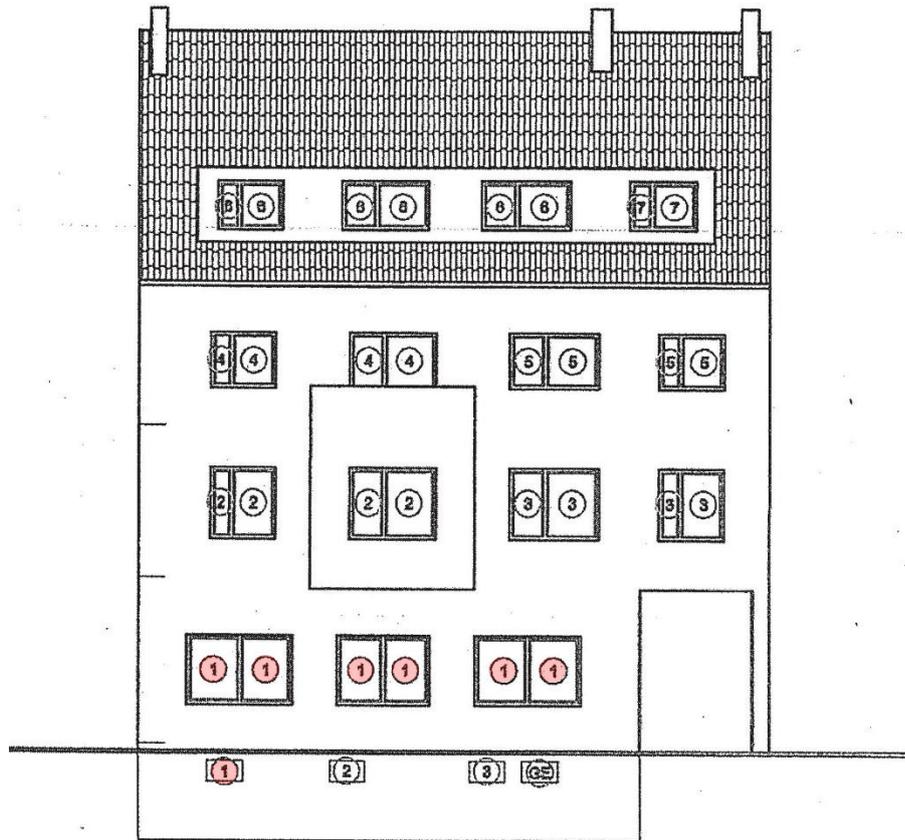
ANSICHT OST



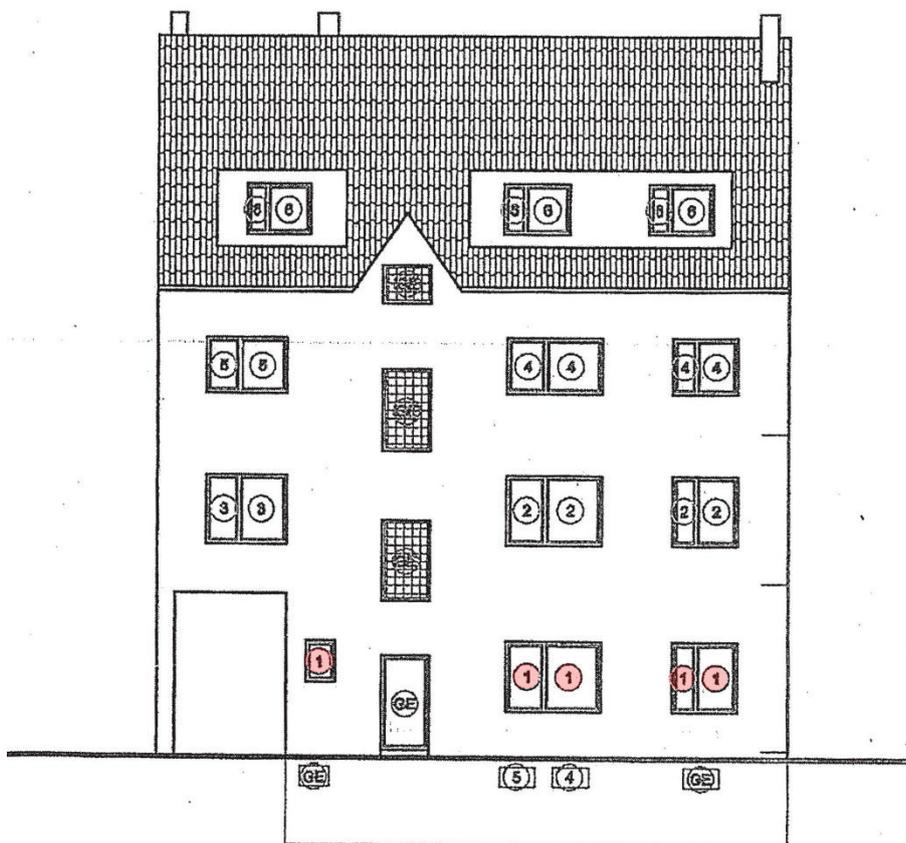
SCHNITT



SCHNITT A-A



ANSICHT OST Strassenseite



ANSICHT WEST Hofseite