

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **O e m k e n s t r a ß e 1 8 9 , 4 5 8 9 2 G e l s e n k i r c h e n**

am 07.10.2024

Teilnehmer die Miteigentümerin und deren Ehemann
der Sachverständige

Hinweis:

Mit Schreiben vom 17.06.2025 und 18.06.2025 wurden von einem Miteigentümer Anmerkungen zu dem Gutachten gemacht, die eingearbeitet wurden und in blauer Schrift dargestellt sind.

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Oemkenstraße ist eine Asphaltstraße mit beidseitigen Gehwegen, Beleuchtung, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, Zone 30. Es handelt sich um eine überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Zone 30. Die Straße, an dem das Haus selbst liegt, ist eine Sackgasse. Asphaltoberfläche, einseitiger Gehweg, Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. in Parkbuchten, Beleuchtung. Gegenüberliegend kleinere Mehrfamilienhäuser aus den 1960er/1970er Jahren. Die Mehrfamilienhäuser haben einen erkennbaren Instandsetzungsbedarf.

Die Straße an sich ist instandsetzungsbedürftig. Latente Geräusche von der A2 bemerkbar. Bushaltestellen an der Oemkenstraße/Middelicher Straße sowie eine Grundschule.

Das zu bewertende Wohnhaus ist ein Bungalow, I-geschossig, unterkellert. Eine Ziegelfassade mit einer Attika aus Kupferblech. Die Straßenfassade ist eine geschlossene Klinkerfassade mit einer geringen Anzahl an Fenstern, für das Badezimmer und das Gäste-WC.

Der Zugang erfolgt über einen Waschbetonweg, der auch das dahinter liegenden Wohnhaus Oemkenstraße 191 erschließt. Gegenüberliegend die Garage auf dem Garagenhof.

Die Fenster des Bungalows in der Seitenfassade sind Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollladen, deutlicher Instandsetzungsbedarf, möglicherweise stammen die Fenster aus der Bauzeit, möglicherweise mit nachträglicher eingebauter Isolierverglasung.

Auf dem Dach ein gemauerter Kaminkopf mit vorgelagerter Satellitenschüssel.

Die Gartenseite ist teilweise geputzt. Eine etwas ältere Markise. Die Kupferattika ist umlaufend.

Im hinteren Bereich ein Garten, der durch eine Buchenhecke abgetrennt ist. Ein Zugang über ein bauzeittypisches Metalltor mit Lattenfüllung.

Die Gartenfläche ist eine zentrale Rasenfläche mit Anpflanzungen im Randbereich. Abgrenzung mit der Buchenhecke und durch das andere Gebäude bzw. mit einer berankten Gartenmauer zum angrenzenden Grundstück. Putzfassade mit Holzfenstern. Die Holzfenster mit deutlichem Instandhaltungstau. Küche mit einer Holztür mit Isolierverglasung.

[Kelleraußentreppe mit Absturzsicherung und Geländer zum Kellergeschoss.](#)

Garage

- Fußboden: Beton
- Wände: gemauert, Fugenglattstrich
- Decke: Betondecke, schalrein entgratet ([Anmerkung im Rahmen der Korrektur – gemäß Planunterlagen Holzbalkendecke](#))
- Tor: ein elektrisches Stahlsickenblechtor
- Tür: eine Sickenblechtür

Der Garagenhof ist von der südwestlich liegenden Oemkenstraße befahrbar. Asphaltoberfläche, instandsetzungsbedürftig. Die Abschlusswand ist geputzt, weiß gestrichen, jedoch der Anstrich ist wieder abgängig. Davor gelagert eine Regenrinne aus Zinkblech. Die Parkplatzsituation ist abends und auch am Wochenende eng und ausgelastet.

INNENBESICHTIGUNG

Diele

- Hauseingangstür: eine Holztür mit Sprossenverglasung und Isolierverglasung.
- Fußboden: Solnhofener Platten
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Profilhölzern verkleidet
- Treppe: Betontreppe mit Tretford, Stahlgeländer mit Stahlhandlauf

Elektronunterverteilung im Bereich des Flures, hier fehlt der eigentliche Kasten, ansonsten ausreichende Anzahl an Sicherungsautomaten und FI-Schalter mit 0,5 Ampere.

Gäste-WC

- Fußboden: Solnhofener Platten
- Wände: raumhoch gefliest
- Fenster: ein ursprüngliches Holzfenster mit Isolierverglasung
- Decke: mit Paneelen verkleidet und integrierter Beleuchtung
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Das Gäste-WC wurde zeitgleich mit dem Badezimmer gemacht
- **Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil**

Küche

- Fußboden: PVC
- Wände: tapeziert und gestrichen, geputzt und gestrichen, ein Spritzwasserschutz aus Arbeitsfläche oder Resopal bzw. Fliesenspiegel. Die Wand zum Flur ist eine Leichtbauwand.
- Decke: mit Profilhölzern verkleidet
- Wandarmatur mit Kalt- und Warmwasser, Übertischgerät, Anschluss für E-Herd,
- Warmwasser kommt von einem Durchlauferhitzer im Kellergeschoss
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, ein Dreh-Kippflügel als Terrassenausgang **und elektrisch programmierbaren Rollläden**
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Essdiele

- Fußboden: Parkett
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen, die Wand zur Küche ist mit Profilhölzern verkleidet
- Fenster: Holzfenster als Festverglasung, elektrisch bedienbare und programmierbare Rollläden
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- eine zweiteilige Schiebetür zum Wohnraum

Wohnraum

- Fußboden: Parkett
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper (2x) mit Thermostatventil
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, ein festverglastes Element **und elektrisch programmierbaren Rollläden**
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend in Eiche-rustikal. Bei den Holztüren handelt es sich um Echtholzfurniertüren.

Flur

- Fußboden: Parkett
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Profilhölzern verkleidet und integrierter Beleuchtung
- Auf der linken Seite ein Einbauschränk aus der Bauzeit
- **Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil**

Kinderzimmer

- Fußboden: Parkett, leichter Instandhaltungsschaden im Bereich des Anstriches oder der Pflegebedürftigkeit, Abnutzungsspuren
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden
- ein Belüftungsgerät wegen der Geräuschentwicklung der Autobahn
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Weiteres Kinderzimmer

- Fußboden: Parkett
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Paneelen verkleidet und integrierter Beleuchtung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden
- ein Belüftungsgerät wegen der Geräuschentwicklung der Autobahn

Elternschlafzimmer

- Fußboden: Parkett
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus ca. 1980er **und elektrisch programmierbaren Rollläden**
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- ein Belüftungsgerät wegen der Geräuschentwicklung der Autobahn
- Im Dezember/Januar 2023 wurde ein Abwasserrohr zur Flachdachentwässerung erneuert. Hier stehen Restarbeiten noch aus.

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Im oberen Bereich: ein Holzfenster ursprünglicher Art vermutlich mit Isolierverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten
 - eine Eckdusche, bodengleiche Tasse
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil **elektrische Fußbodenheizung, was strittig gestellt wurde**

Kellergeschoss

Ein Teil des Kellers ist an das Heizungssystem angeschlossen und eine Sauna eingebaut.

Keller

- Fußboden: Beton, gestrichen mit Gebrauchsspuren
- Wände: mit Profilhölzer verkleidet, seitlich verlaufen sichtbar die Abwasserrohre
- Decke: abgehängt und tapeziert
- Stromanschluss und Stromzähler für Allgemeinstrom, der Zähler ist nicht relevant
- Ein Pumpensumpf mit Tauchpumpe
- Telefonanschluss/Kabelanschluss
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferenschutz
- Anschlüsse für Waschmaschinen und Bodeneinlauf
- ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser

Weiterer Kellerraum

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: tapeziert und mit Profilhölzern verkleidet, Restflächen Fugenglattstrich, gestrichen
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil
- Ein Bodeneinlauf nachträglich in den Estrich gestemmt - als Ablauf für eine Dusche im Saunabereich
- Eine ganz normale Holztür als Zimmertür in Holzumfassungszarge einschlagend

Saunabereich

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: bis ca. 1 m hoch geputzt und gestrichen, Restflächen Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: abgehangen
- Eine Dusche mit deutlichem Instandsetzungsbedarf und eine Sauna

Werkzeugkeller

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Hier wurden in Teilbereichen bei der Badezimmersanierung die Abwasserrohre neu gelegt und zuletzt wurde auch das Regenwasserfallrohr hier neu installiert
- ein Durchlauferhitzer für das Badezimmer

Heizungskeller

- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- ein Durchlauferhitzer im hinteren Bereich für die Küche; Warmwasser wird nicht über die Heizung erzeugt
- Die Zentralheizung ist eine Ölheizung älteren Baudatums aus den 1980er Jahren
- 4 Öltanks je 1.000 Liter, aus dem Baujahr 1970

Bei dem Ortstermin wurden Kontrollmaße genommen, dabei konnten die Maße innerhalb des Hauses annähernd bestätigt werden.

Gelsenkirchen den 07.10.2024

5.2. Stadtplan



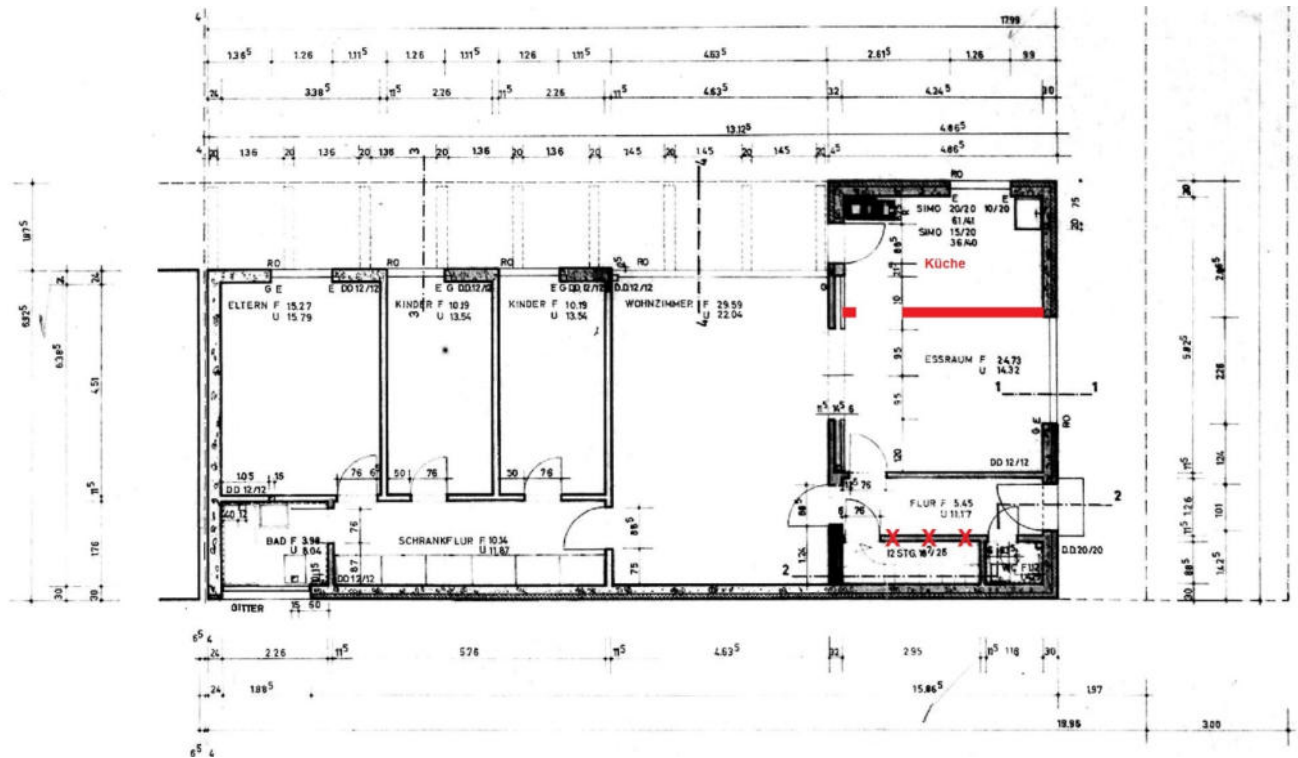
5.3. Luftbild



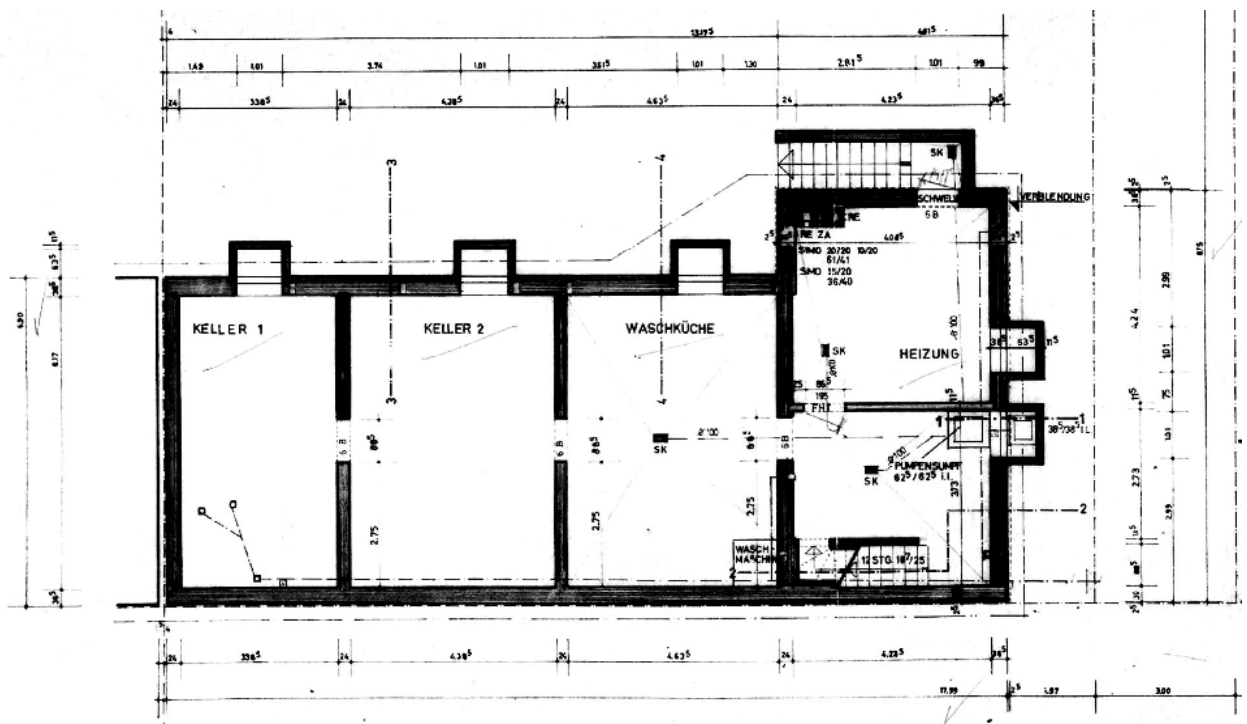
5.4. Katasterplan



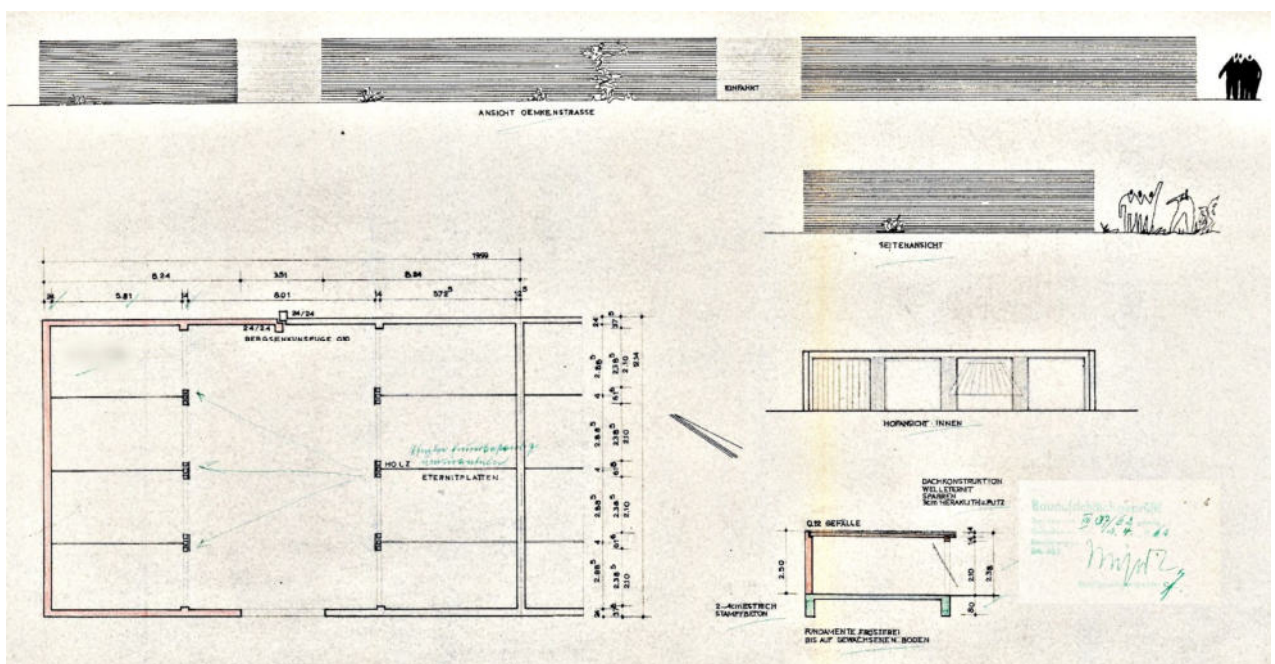
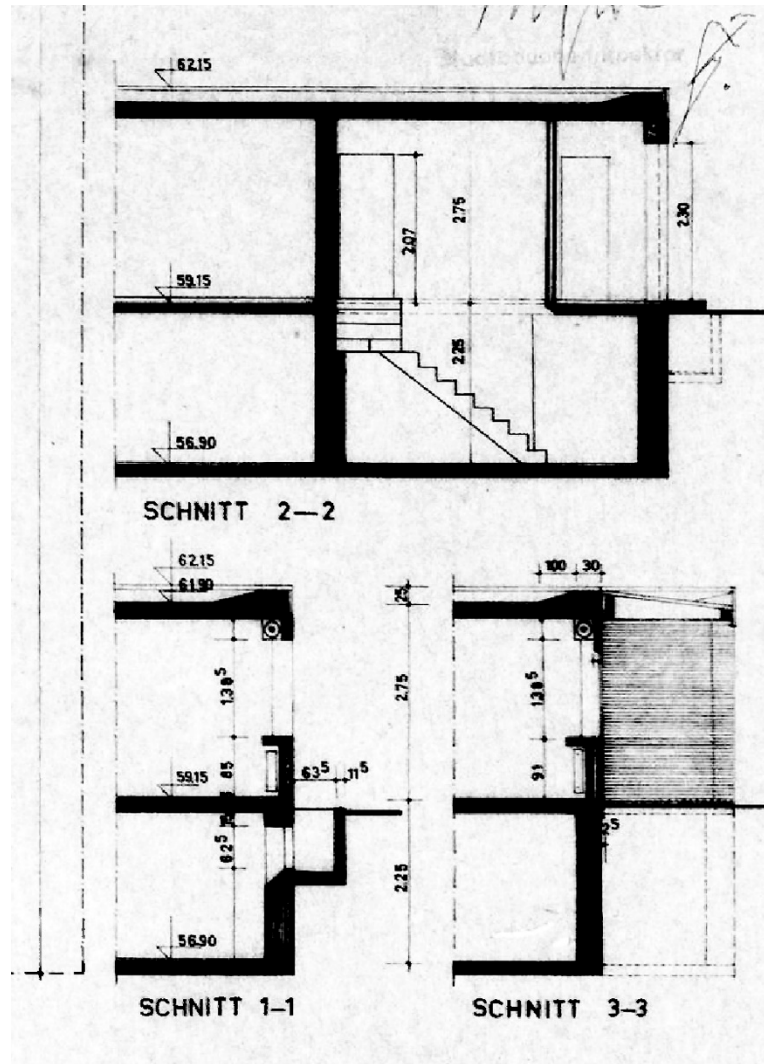
5.5. Bauzeichnungen



Erdgeschoss



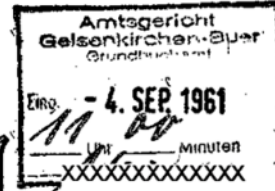
Kellergeschoss



5.6. Urkunden

Nr. 455 von 1961 der Urkundenrolle

Erste Ausfertigung.



Verhandelt

zu Gelsenkirchen - Buer, am 12. Juli 1961.-

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Gelsenkirchen-Buer

erschien heute bekannt und verfuigungsfahig:

der Buurovorsteher Herr XXXXXXXXXXXXXXXX
wohnhaft in Gelsenkirchen - Buer, XXXXXXXXXXXXXXXX

Der Erschienenene erklarte unter Bezugnahme auf den notariellen Kaufvertrag vom 22. Juni 1960 -Nr. 414/60 der Urk.-Rolle des beurkundenden Notars- nachstehende Auflassung zu notariellem Protokoll, nachdem er dem Notar gegenuber ausdru cklich auf die erneute Einsicht des einschla gigen Grundbuchblattes verzichtet hatte:

Meine Vollmachtgeber na mlich:

- 1.) Landwirt XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 2.) Elektromeister XXXXXXXXXXXXXXXX

sind sich daru ber einig, da ß das Eigentum an den im Grundbuch von Buer, Band 57, Blatt 999 verzeichneten Grundstu cken:

- a) Gemarkung Buer, Flur 8, Flurstu ck 3645 = 4.00 ar gro ß, 137

Vordruck Nr. 2000 N A 3
Herm. Lammert KG., Bochum

auf

auf den Elektromeister XXXXXXXXXXXX übergehen soll,

- b) Gemarkung Buer, Flur 8, Flurstück 3619 (Wegeparzelle), zu 1/2 Anteil auf den Elektromeister XXXXXXXXXXXX übergehen soll,
- c) Gemarkung Buer, Flur 8, Flurstück 3620 (Garagenparzelle) ebenfalls auf den Elektromeister XXXXXXXXXXXX übergehen soll.-

Namens meiner Vollmachtgeber bewillige und beantrage ich einzutragen:

- 1.) die Eigentumsänderungen und Übertragung der Grundstücke auf ein neues Grundbuchblatt unter evtl. Übertragung der zu b) genannten Wegeparzelle auf ein besonderes Grundbuchblatt,
- 2.) auf der zu b) genannten Parzelle ein Fahr- und Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer, Flur 8, Flurstücke 3615 und 3616,
- 3.) auf der zu c) genannten Garagenparzelle Flur 8, Flurstück 3620, ein Fahr- und Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 8, Flurstücke 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626 und 3627.-

Die jeweils herrschenden Grundstücke sind z.Zt. nämlich ebenfalls noch im Grundbuch von Buer, Band 57, Blatt 999 verzeichnet.-

Der Wert des Gegenstandes dieser Verhandlung beträgt 6.480,--

Die Kosten trägt der Elektromeister XXXXXXXXXXXX .-

Das Protokoll wurde vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

gez. XXXXXXXXXXXX

L.S.

gez. XXXXXXXXXXXX

Notar. -

Kostenrechnung:

Wert: 6.480,-- DM.

Gebühr §§ 141, 32, 38 ^{I, 6a}	KO.	17.50 DM
" § 136	KO.	6.-- DM
Ums.Steuer		<u>0.94 DM</u>

in Sa.: 24.44 DM.

Der Notar:

gez. XXXXXXXXXXXX

Vorstehende

21

Vorstehende in die diesjährige Urkundenrolle unter Nr. 455 eingetragene Verhandlung wird hiermit zum erstenmal für das Amtsgericht in Gelsenk.-Buer ausgefertigt.-

Gelsenk.-Buer, den 1. Sept. 1961.-

XXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXX

Notar.-

Nr. 468 von 196 1 der Urkundenrolle

Erste Ausfertigung.



Verhandelt

zu Gelsenkirchen - Buer , am 17. Juli 1961.-

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in **Gelsenkirchen-Buer**

erschien heute bekannt und verfügungsfähig:

- 1.) der Landwirt Herr XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, wohnhaft in Gelsenkirchen-Buer, XXXXXXXXXXXX ,
- 2.) der Betriebsprüfer Herr XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,
- 3.) dessen Ehefrau, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,
beide wohnhaft in Gelsenkirchen-Buer, XXXXXXXXXXXX.-

Die Erschienenen erklärten unter Bezugnahme auf den notariellen Grundstückskaufvertrag vom 22. Juni 1960 -Nr. 43/60 der Urk.-Rolle des beurkundenden Notars:

In allseitigem Einverständnis ändern wir den vorgenannten Grundstückskaufvertrag insoweit ab, als nunmehr den im Vertrag vom 22. Juni 1960 näher bezeichneten Grundbesitz der Erschienenene zu

Vordruck Nr. 2000 N A 3
Herrn. Lammert KG, Bochum

2)

2), Herr XXXXXXXXXXXXXXXX zu Alleineigentum erwirbt.-

Alle übrigen Bestimmungen des vorgenannten Grundstückskaufvertrages bleiben unverändert.-

Der Wert des Gegenstandes beträgt 3.948,-- DM.-

Das Protokoll wurde vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

gez. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gez. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

gez. XXXXXXXXXXXXXXXX

L.S. gez. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Notar.-

Kostenrechnung:

Wert: 3.948,-- DM

Gebühr §§ 141, 32, 42	KO.	25.-- DM
" § 136	KO.	6.-- DM -
Ums.Steuer		<u>1.24 DM</u>

in Sa.: 32.24 DM.

=====

Der Notar:

gez. XXXXXXXXXXXXX-

Vorstehende in die diesjährige Urkundenrolle unter Nr.468 eingetragene Verhandlung wird hiermit zum erstenmal für das Amtsgericht in Gelsenk.-Buer ausgefertigt.-

Gelsenkirchen-Buer, den 2. Sept. 1961.-

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX



// A
XXXXXXXXXXXXX,

Notar.-

Nr. 469 von 196 1 der Urkundenrolle

Erste Ausfertigung.
-.-.-.-.-

Verhandelt

zu Gelsenkirchen - Buer , am 17. Juli 1961.-

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in **Gelsenkirchen-Buer**

erschien heute bekannt und verfügungsfähig:

der Bürovorsteher Herr XXXXXXXXXXXXXXXX
wohnhaft in Gelsenkirchen - Buer, XXXXXXXXXXXXXXXX

Der Erschienene erklärte unter Bezugnahme auf den notariellen Kaufvertrag vom 22.6. 1960 -Nr. 413/60 der Urk.-Rolle des beurkundenden Notars- und die Abänderungsverhandlung vom heutigen Tage -Nr. 468/61 der Urk.-Rolle des beurkundenden Notars-, nachdem er auf die erneute Einsichtnahme des einschlägigen Grundbuchblattes dem Notar gegenüber ausdrücklich verzichtet hatte, nachstehende Auflassung zu notariellem Protokoll:

Meine Vollmachtgeber nämlich:

- 1.) Landwirt XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 2.) Betriebsprüfer XXXXXXXXXXXXXXXX

sind sich darüber einig, daß das Eigentum an den im Grundbuch von Buer, Band 57, Blatt 999, verzeichneten Grundstücken:

Vordruck Nr. 2000 N A 3
Herrn. Lammert KG, Bochum

a)

- 138 a) Gemarkung Buer, Flur 8, Flurstück 3616 = 4,99 ar groß,
auf den Betriebsprüfer XXXXXXXXXXXXXXXX übergehen soll,
- 140 b) Gemarkung Buer, Flur 8, Flurstück 3619 (Wegeparzelle) zu
1/2 Anteil auf den Betriebsprüfer XXXXXXXXXXXXXXXX übergehen
soll,
- 145 c) Gemarkung Buer, Flur 8, Flurstück 3624 (Garagenparzelle)
auf den Betriebsprüfer XXXXXXXXXXXXXXXX übergehen soll.-

Namens meiner Vollmachtgeber bewillige und beantrage ich ein-
zutragen:

- 1.) die Eigentumsänderung und Übertragung der Grundstücke auf
ein neues Grundbuchblatt und evtl. Übertragung der zu b)
genannten Wegeparzelle Flur 8, Flurstück 3619, auf ein
besonderes Grundbuchblatt,
- 2.) auf der zu b) genannten Wegeparzelle Flur 8, Flurstück
3619, ein Fahr- und Wegerecht zugunsten der jeweiligen
Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer, Flur 8, Flur-
stücke 3615 und 3616,
- 3.) auf der zu c) genannten Garagenparzelle Flur 8, Flurstück
3624, ein Fahr- und Wegerecht zugunsten der jeweiligen
Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Buer, Flur 8, Flur-
stücke 3620, 3621, 3622, 3623, 3625, 3626 und 3627.-

Die Kosten trägt der Betriebsprüfer Herr XXXXXXXXXXXXXXXX .-

Der Wert des Gegenstandes der Auflassung beträgt 7.896,-- DM.

Das Protokoll wurde vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt
und wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

gez. XXXXXXXXXXXXXXXX
L.S. gez. XXXXXXXXXXXXXXXX ,
Notar. -

Kostenrechnung:
Wert: 7.896,-- DM.

Gebühr §§ 141, 32, 38 ^{I, 6a}	KG.	17.50 DM
" § 136	KO.	6.-- DM
-Ums.Steuer		0.94 DM
	in Sa.:	24.44 DM.

Der Notar:

gez. Karl Meese.-

Vorstehende

W

Vorstehende in die diesjährige Urkundenrolle unter Nr. 469
eingetragene Verhandlung wird hiermit für das Amtsgericht
in Gelsenk.-Buer zum erstmalig ausgefertigt.-

Gelsenk.-Buer, den 2. Sept. 1961.-



11
P
XXXXXXXXXXXXXXXX

Notar.-