

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **H ü l s e r S t r a ß e 2 8 , 4 5 8 9 4 G e l s e n k i r c h e n**

am **09.01.2023**

Teilnehmer der Eigentümer
der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 23** im 3. und 4. Obergeschoss nebst Loggia, Terrasse, Kellerraum Nr. 23 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 23

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhauskomplex mit mehreren Eingängen. Die Eingänge liegen ca. 4 bis 5 Stufen unterhalb des Straßenniveaus. Die Straße hat ein Gefälle Richtung Norden.

Die Fassade ist eine Klinkerfassade mit Stürzen aus Waschbeton. Im oberen Geschoss des Abschlusses eine Fassade aus Zementfaserschindeln. Satteldach mit Betondachsteinen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Die Hülser Straße ist eine Straße mit Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Parkmöglichkeiten markiert auf der Straße, beidseitigen Gehwegen und altem Baumbestand. Der Gehweg ist teilweise deutlich beschädigt und schon mehrfach geflickt worden. Bei der Hülser Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße, Zone 30.

Die Vorgärten sind mit Sträuchern und Bäumen pflegeoptimiert gestaltet. Die sonstigen Flächen wie Feuerwehrezufahrten sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Die Umgebung besteht aus kleineren Einfamilienhäusern bzw. größeren Wohnanlagen heterogene Bebauung, in Sichtweite auch teilweise die Industrieanlage Scholven.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus mehreren Wohnhäusern, teils Reihenhäusern, teils Mehrfamilienhäusern und einem weiteren Wohnkomplex ähnlich dem, in dem die zu bewertende Wohnung liegt.

Die Nachbarhäuser sind von der Architektur und von der Bausubstanz annähernd vergleichbar. Die anderen Häuser sind teilweise bereits saniert worden. Bei dem Objekt scheinen früher oder später Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Balkone anzustehen.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Treppe: Betontreppe mit Kunstwerkstein, Stahlgeländer mit Holzhandlauf
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr
- Wohnungseingangstür: Holztür mit kleineren Lichtausschnitten aus Isolierverglasung aus dem Baujahr, feststehendes Seitenteil mit Isolierverglasung
- Das Treppenhaus insgesamt macht einen gepflegten Eindruck

Kellergeschoss

Allgemeiner Lagerraum

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet

Weiterer Kellerraum/Trockenkeller

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet

Waschkeller mit Bodeneinlauf

- Wände: ca. 1 m hoch geputzt und gestrichen, restliche Flächen Fugenglattstrich gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet und gestrichen
- Türen: einfache Mehrzwecktüren in Eckzarge einschlagend

weiterer kleiner Raum für Putzmittel und Putzgeräte

- Im Wesentlichen in der gleichen Beschreibung

Weiterer Kellerraum, allgemein

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz

Die nächsten Kellerräume im Wesentlichen in der gleichen Beschreibung.

Keller Nr. 23, der zu der Wohnung gehört

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Es handelt sich um einen innenliegenden Kellerraum ohne Belichtung

Der private Kellerraum ist getauscht mit dem Raum Nr. 24. Genutzt wird der Kellerraum Nr. 24, der eigentliche Kellerraum Nr. 23 wird von jemand anderem genutzt.

Raum Fernwärmestation

Die eigentliche Fernwärmeübergabestation befindet sich im Nachbarhaus, hier nur eine Pumpenstation bzw. eine Kontrollstation

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet

Tiefgarage

- Zugang über eine Feuerschutztür
- Fußboden: Beton, teilweise beschädigt
- Wände, Decke und Stützenreihe: Beton
- Praktisch aufgeteilte Tiefgarage

Stellplatz Nr. 23

- Normaler Stellplatz
- Am Wandbereich des Stellplatzes eine Wallbox, die gemäß Angabe schon bezahlt ist, jedoch fehlt die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Diese ist seit zwei Jahren anhängig, aber bisher noch nicht erfolgt.

Wohnung Nr. 23 (3. Obergeschoss)Diele

- Wohnungseingangstür: ein geschlossenes Türblatt, im Bereich der Tür ist eine Gegensprechanlage
- Fußboden: Naturstein
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen abgehängt mit integrierter Beleuchtung
- Im Bereich des Eingangs eine Elektrounterverteilung mit einer geringen Anzahl an Sicherungsautomaten und ohne FI-Schalter

Gäste-WC

- Fußboden: Naturstein
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Paneelen abgehängt mit integrierter Beleuchtung
- Einrichtungsgegenstände: - ein Hänge-WC mit Unterputzpülkasten
- ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Warmwasser ist zentral geregelt
- Fenster: Holzstofffenster mit Isolierverglasung und Druckglas, Kunststoffrollladen manuell zu bedienen

Küche

- Fußboden: Naturstein, teilweise sind Risse vorhanden
- Wände: Fliesenspiegel, ansonsten geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen abgehängt
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen, manuell zu bedienen
- Abwasser-/und Zuwasser Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd im Schrankbereich
- Es gibt eine Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizungsverteilung ist im Flurbereich.

Wohnraum

- Fußboden: Naturstein, auch hier teilweise deutliche Risse
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen abgehängen mit integrierter Beleuchtung
- Terrassenausgang: über Hebeschiebeelemente aus Holz mit Isolierverglasung aus dem Baujahr und beginnendem Instandhaltungsstau im Bereich des Anstrichs

Terrasse

- Fußboden: Betonplatten – teils vermoost
- Brüstung: bestehend aus Blumenkübeln aus Waschbeton, ansonsten Fassade
- Hier erkennbar auch ein Teil der Fassade, teilweise eine Zementfaserschindelfassade teilweise Klinkerfassade. Klinkerfassade mit erkennbaren feuchten Stellen
- Markise

Ca. 2019 wurde die Terrasse erneuert, hierbei wurde der Belag nach oben gelegt, darunter eine neue Folie gelegt, neue Akkudrain-Rinne reingelegt und augenscheinlich auch Entwässerung für die Blumenkübel. Auf der Terrasse sind latente Geräusche von der A52 bemerkbar.

Die Fotos dürfen im Gutachten verwendet werden.

Dachgeschoss (4. Obergeschoss)

Die Treppe ist eine Holztreppe mit Holzstufen mit Fliesenbelag, Holzhandlauf und Holzgeländer.

Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Im Bereich des Flures eine nachträglich eingebaute Treppe zum Spitzbodenbereich. Der Spitzbodenbereich gehört allerdings offiziell nicht zur Wohnung. Bedingt durch diese Treppe ist die Steuerung der Fußbodenheizung hier nur begrenzt zugänglich.
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen, teilweise auch Risse in dem Fliesenboden
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Badewanne
 - eine Duschtasse
 - zwei Waschbecken
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
- Es gibt eine Kölner Lüftung
- Insgesamt baujahrestypische Einrichtungsgegenstände, farbige Objekte

Kinderzimmer oder Schlafräum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Hier ein Balkon, Zugang über eine Fensteranlage mit zweimal Festverglasung, einmal Dreh-/Kippflügel aus dem Baujahr. Im Bereich der Fenstertür sind Schadstellen, die bereits provisorisch instandgesetzt wurden. Das Fensterelement hat einen Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich.

Balkon

- Terrassenboden: Betonplatten
- Wände: aus Profilhölzern, gestrichen
- Daneben noch ein Abstellraum, Betonpfannen und Zementfaserverkleidung
- Im Bereich der Wand ein sich abzeichnender waagerechter Riss,

Weiteres Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit und eine kleine Abseite

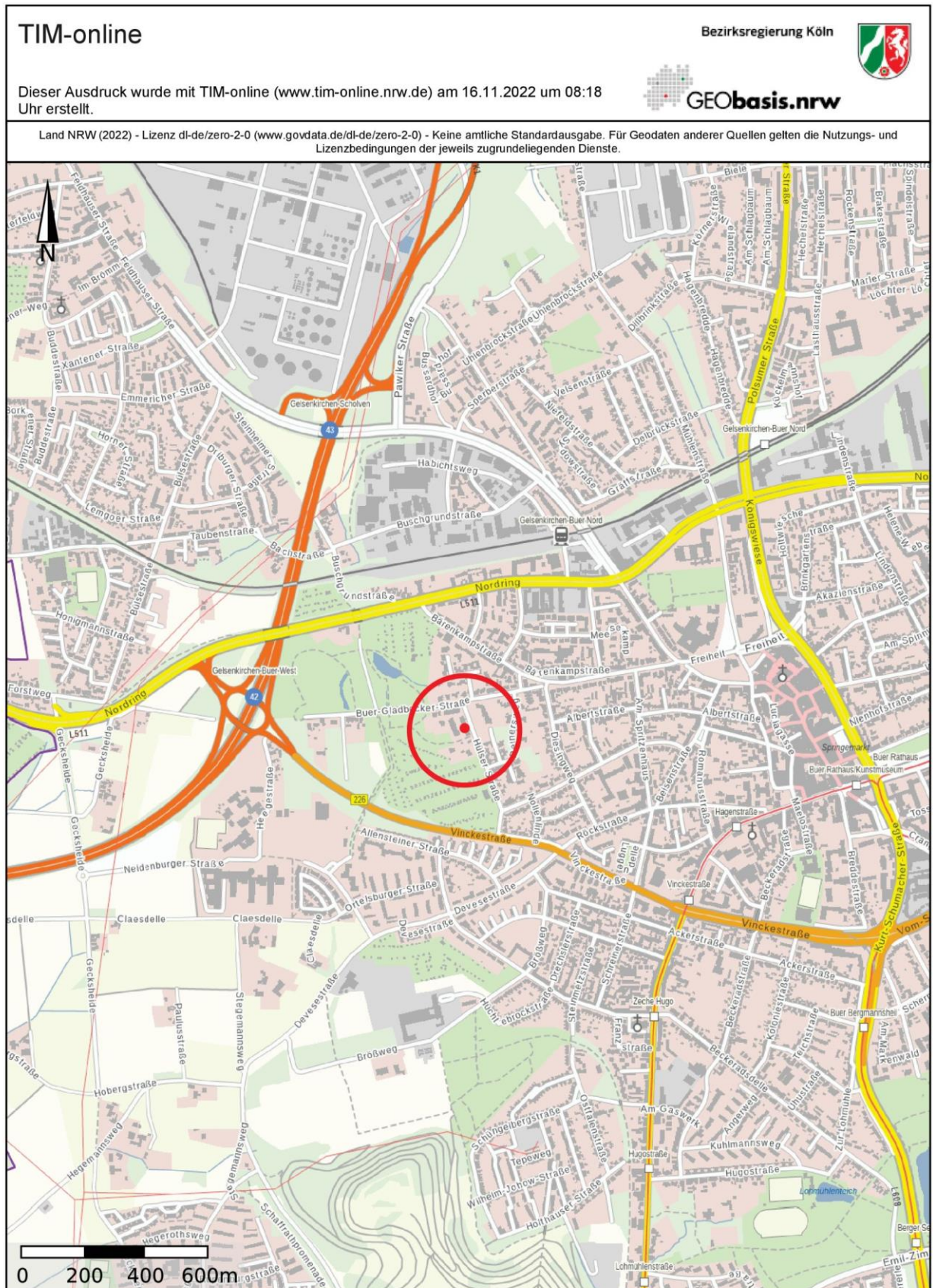
Oben der ausgebaute Spitzbodenbereich der gemäß Teilungserklärung nicht zur Wohnung Nr. 23 gehört. Es handelt sich hierbei also quasi um Gemeinschaftseigentum, was nur von der zu bewertenden Wohnung zugänglich ist.

Ausgebauter Spitzbodenbereich

- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: zwischen den Sparren mit Gipskarton verkleidet, gemäß Angabe ist nur eine geringe Wärmedämmung vorhanden
- Fenster: zwei Dachflächenfenster älterer Bauart mit Isolierverglasung
- als Aufenthaltsraum nicht zulässig, weil die lichte Höhe nicht ausreichend wäre und weil kein Fluchtweg gegeben ist

Gelsenkirchen den 09.01.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW ~~1:1000~~

Flurstück: 201
Flur: 118
Gemarkung: Buer
Buer-Gladbecker-Straße 69, Gelsenkirchen u.a.

1. Ausfertigung

Erstellt: 25.11.2022
Zeichen: 22-EI-1583

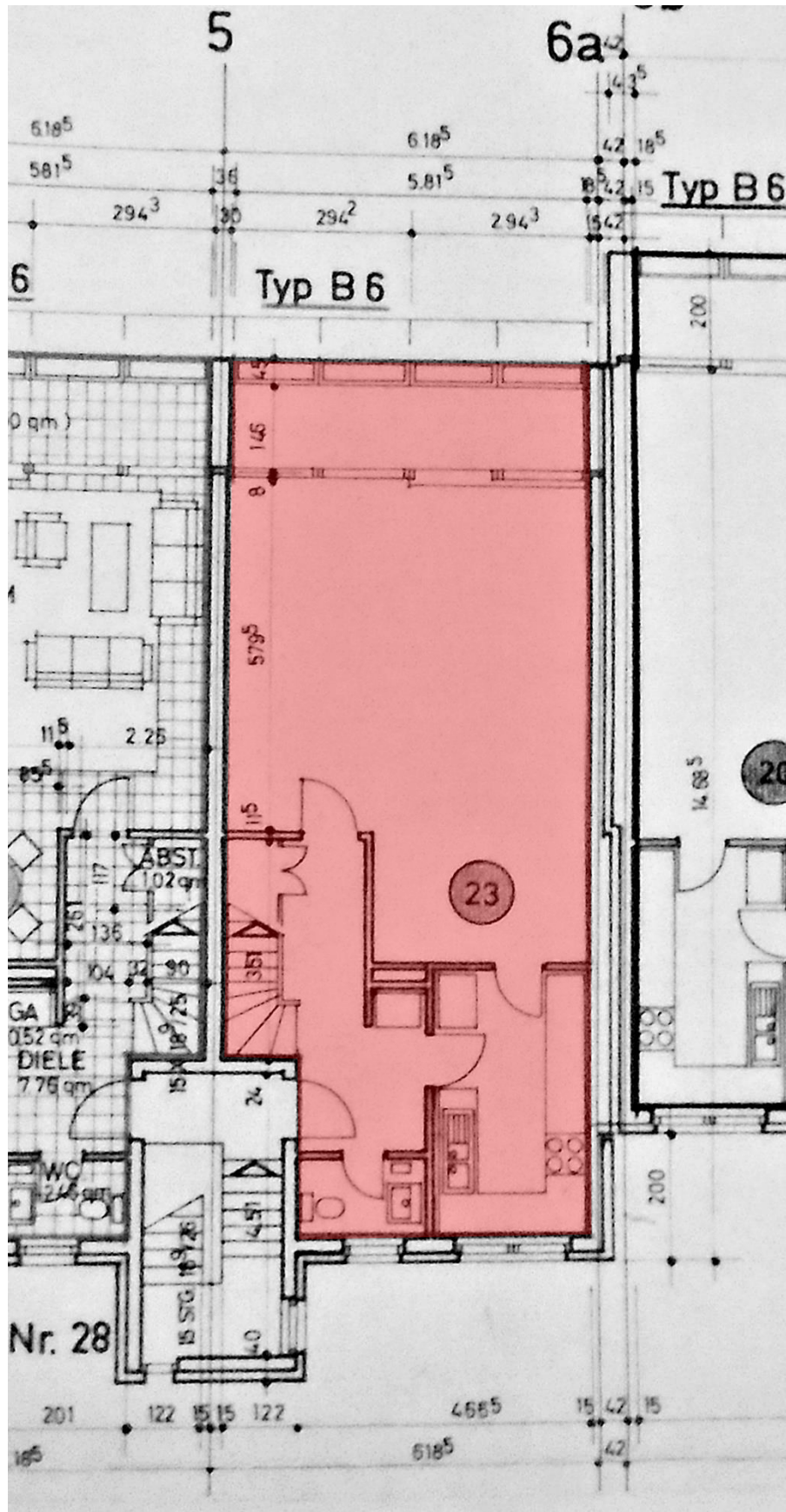


Maßstab ~~1:1000~~

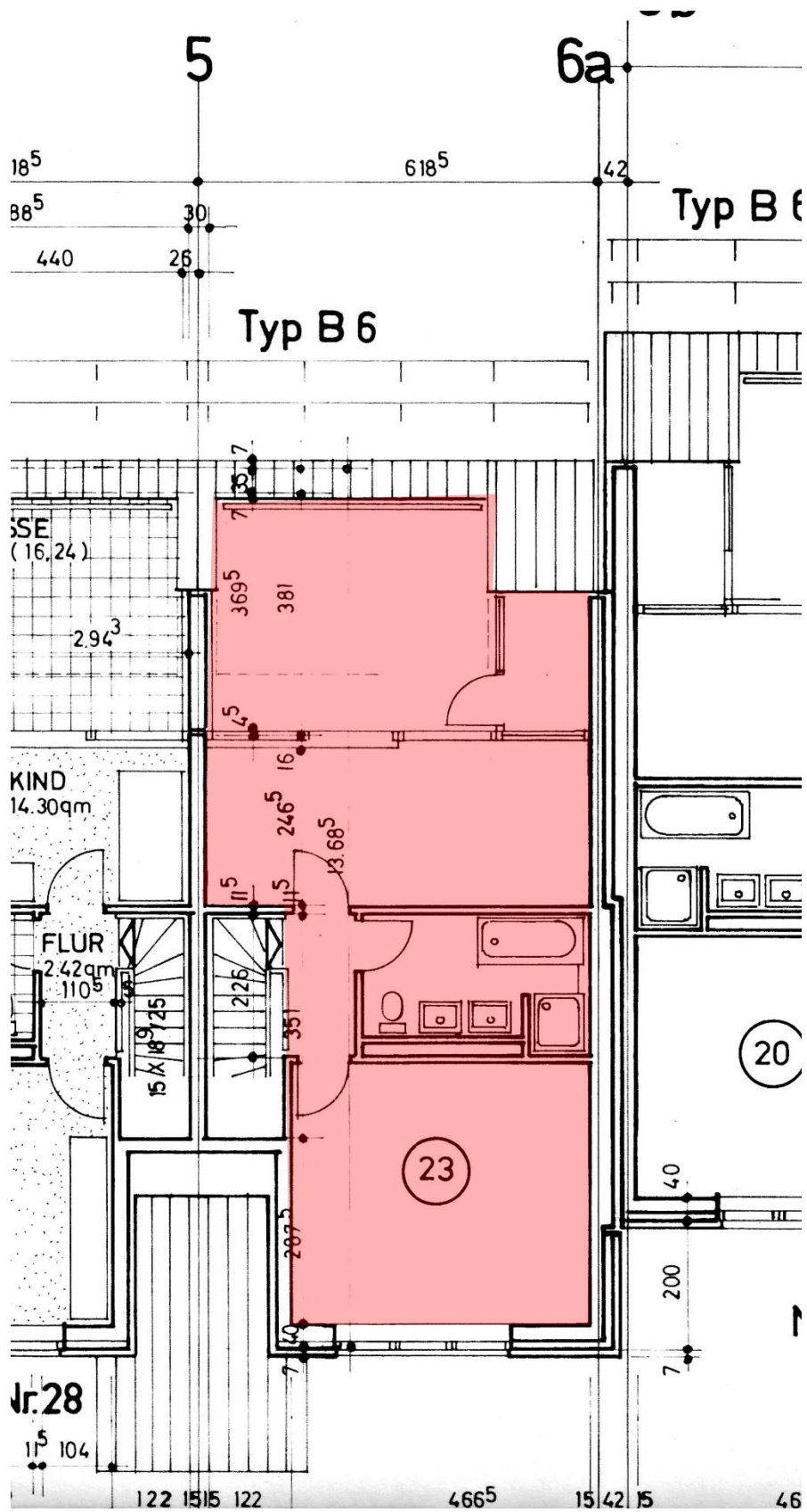
10 20 30 40 50 Meter

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

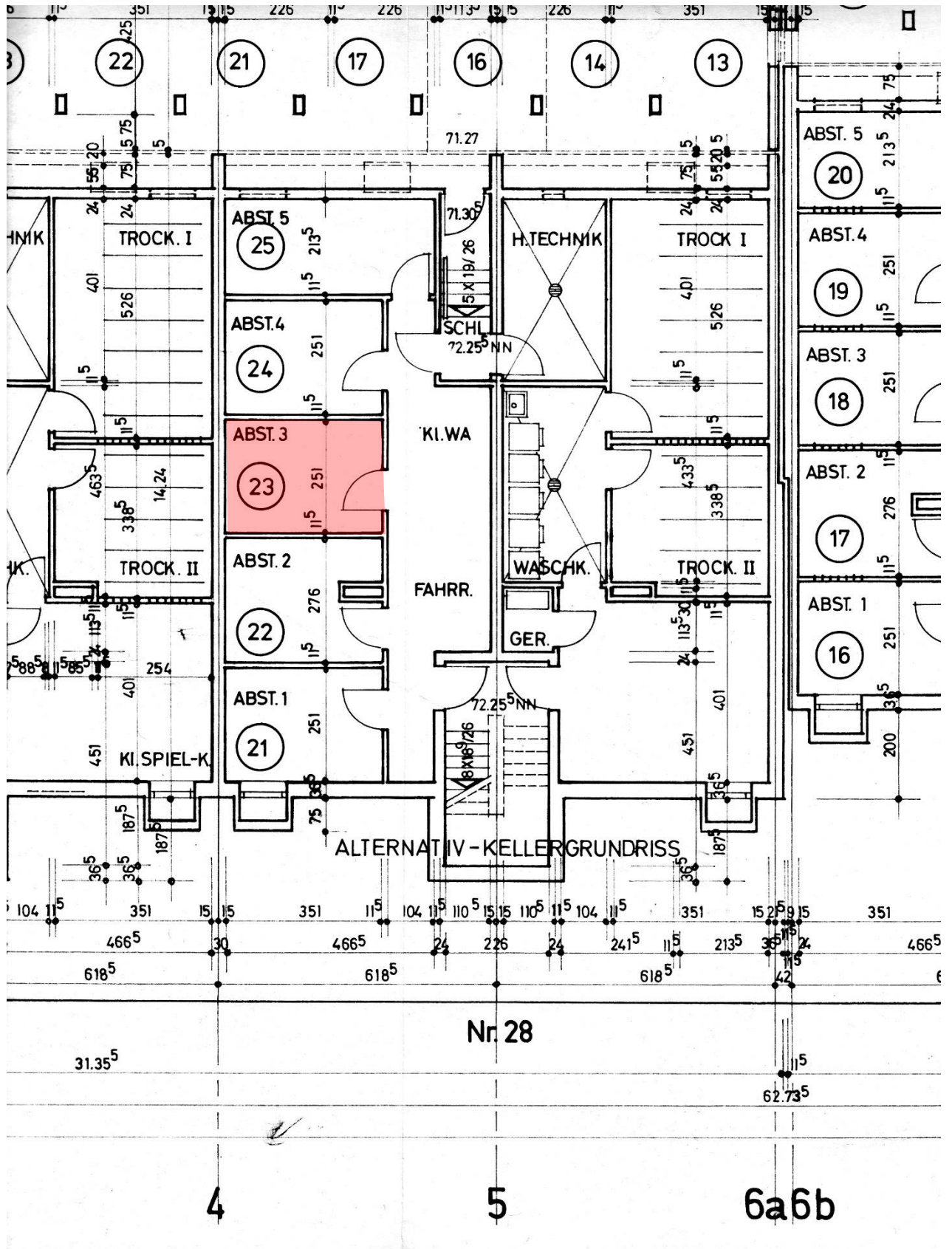
5.5. Bauzeichnungen



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Kellergeschoss



Keller und Tiefgaragenstellplatz