

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **M i d d e l i c h e r S t r a ß e 2 7 9 , 4 5 8 9 2 G e l s e n k i r c h e n**

am **07.08.2024**

Teilnehmer

der Sachverständige

zu bewerten ist

das Sondereigentum **Wohnung Nr. 3** im Dachgeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Spitzboden.

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 3-geschossiges Gebäude aus der Gründerzeit, welches vereinfacht wurde. Die typischerweise vorhandenen Stuckelemente sind nicht mehr vorhanden, erkennbar sind nur noch die überhöhten Geschosse. Die Fassade ist eine Putzfassade mit augenscheinlich älteren Kunststofffenstern mit Isolierverglasung ohne Rollläden. Das Satteldach mit Krüppelwalm sowie Betonsteindeckung und vorgehängten Regenrinnen und Fallrohren aus Zinkblech, die jedoch überstrichen sind. Eine Gaube mit Zementfaserschindeln eingekleidet sowie ebenfalls mit Zementfaserschindeln eingekleidete Kaminköpfe. Auf dem Dach befinden sich eine Solarthermie als Unterstützung für die Heizung und eine Satellitenschüssel.

Die Zuwegung zum Grundstück besteht aus Betonsteinpflaster.

Im hinteren Bereich befinden sich Garagen, die über das zu bewertende Grundstück erschlossen werden. Die Garagen gehören nicht zu dem zu bewertenden Objekt.

Das Objekt wird von der Gartenseite aus begangen, d.h. die Haustür ist an der Gartenseite. Bei der Haustür handelt es sich um eine neuere dem Zeitgeist geprägte Gestaltung. Die Tür ist mit einem Glasdach überdacht. Drei Wohneinheiten sind vorhanden. Die Gartenfläche steht augenscheinlich im Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnung, überwiegend Rasenfläche mit Terrassenausprägung.

Die rechte Giebelseite - von der Straße aus gesehen - ist vollständig geschlossen bis auf ein Kunststofffenster mit nachträglich aufgebauten Rollläden im Bereich des Dachgeschosses.

Straßenseitig grenzt das Grundstück direkt an den Bürgersteig, hier ebenfalls eine Putzfassade mit Regenrinnen und Fallrohren aus Zinkblech. Putzfassade schlicht gehalten. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nachträglich angebrachten Rollläden. Kellerfenster augenscheinlich ebenfalls mit Kunststofffenstern bzw. Stahlfenstern mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz.

Linke Giebelseite ebenfalls eine Putzfassade mit kleineren Fenstern, teilweise leichte Rissbildung erkennbar. Kunststofffenster teilweise mit nachgerüsteten Rollläden, teilweise ohne nachgerüsteten Rollläden.

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Satteldach mit Krüppelwalmkonstruktion. Das Kellergeschoss ist farblich mit Buntsteinputz gegenüber der restlichen verputzten Fläche abgesetzt, ebenso die Gebäudekanten.

Bei der Fassade handelt es sich nicht um ein Wärmedämmverbundsystem.

Auch straßenseitig sind Solarthermie-Kollektoren auf der Dachfläche angebracht.

Bei der Middelicher Straße handelt es sich um eine Wohnsammelstraße mit einer Asphaltoberfläche, die deutlich frequentiert ist, Tempo 50. Die Middelicher Straße ist eine Zubringerstraße zum Industriegebiet Engelbertstraße und somit deutlich auch von LKW-Verkehr frequentiert. Direkt gegenüberliegend eine Bushaltestelle. Parken ist in dem Umfeld sehr erschwert möglich. Auf der Fahrbahn sind Radwege markiert. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand bzw. wurde schon häufiger ausgebessert. Die Umgebung besteht teilweise aus Typen-Häusern, vermutlich Zechenhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1970er Jahren bis 1990er Jahre hinein, uneinheitliche Bebauung, überwiegend offene Gebäude.

INNENBESICHTIGUNG

Der Mieter ist trotz schriftlicher Zusage des Ortstermins nicht anwesend. Auf Klopfen wird nicht geantwortet und die Tür wird nicht geöffnet.

Von einem Mitbewohner des Hauses wird der Zugang zum Treppenhaus ermöglicht.

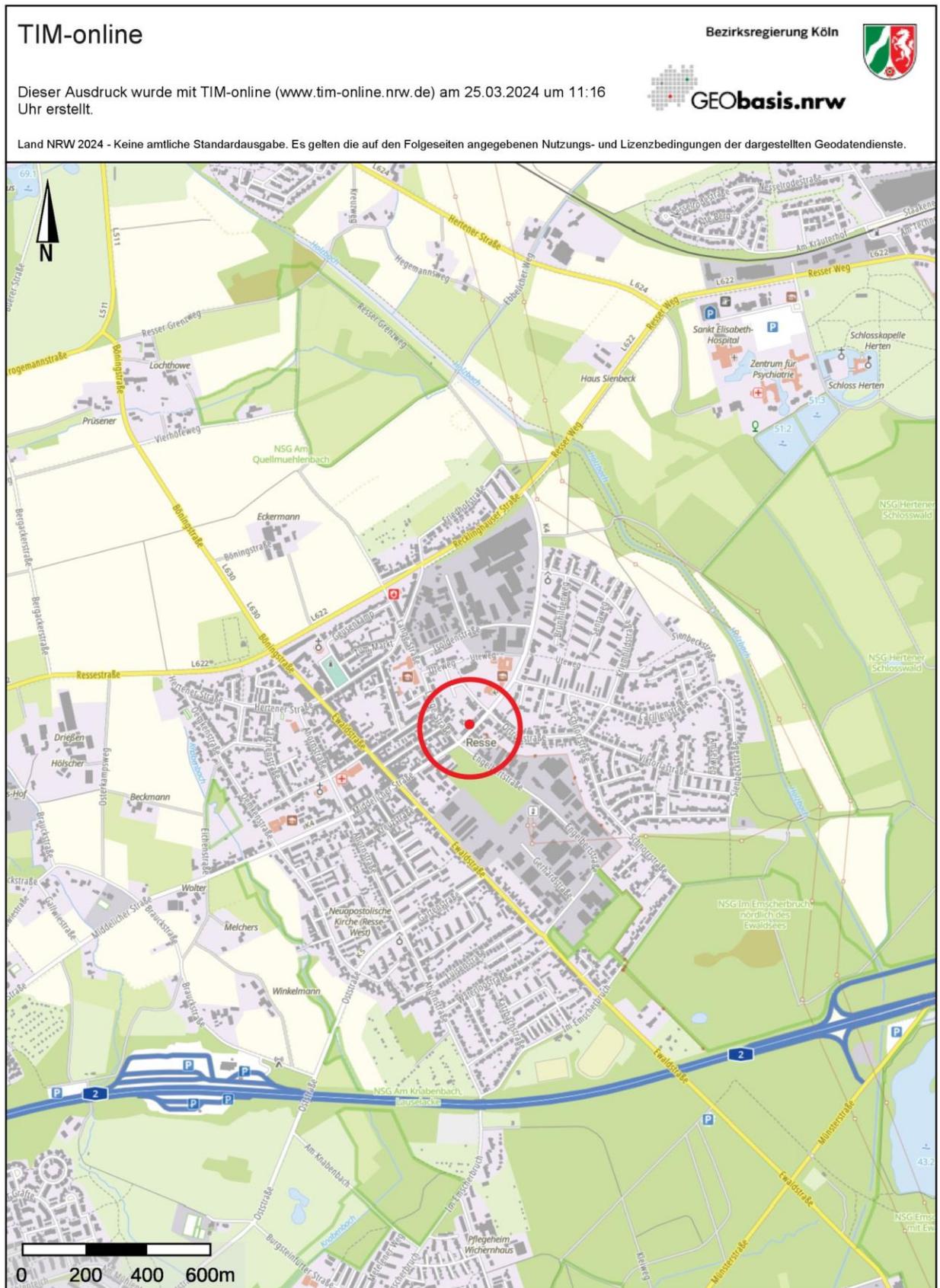
Treppenhaus

- Fußboden: Im Erdgeschoss Fliesenbelag, teilweise beschädigt. Es ist eine Schiefelage bemerkbar.
- Treppe: Holztreppe mit Folienbelag, teilweise fehlen die Streben, Holzgeländer und Holzhandlauf
- Auch die Podeste wurden mit Folie beklebt
- Die Stufen sind ebenfalls mit Folie bzw. PVC beklebt
- Wände: tapeziert und gestrichen oder geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung neueren Datums (von der Fa. Schüco ca. 4 bis 5 Jahre alt)
Das zuvor beschriebene Fenster war eine Ausnahme, ausgewechseltes Fenster. Die übrigen Fenster kommen vermutlich aus dem Jahr 1994.

Die Ortsbesichtigung wird fruchtlos abgebrochen. Das Gericht wird darüber informiert.

Gelsenkirchen den 07.08.2024

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

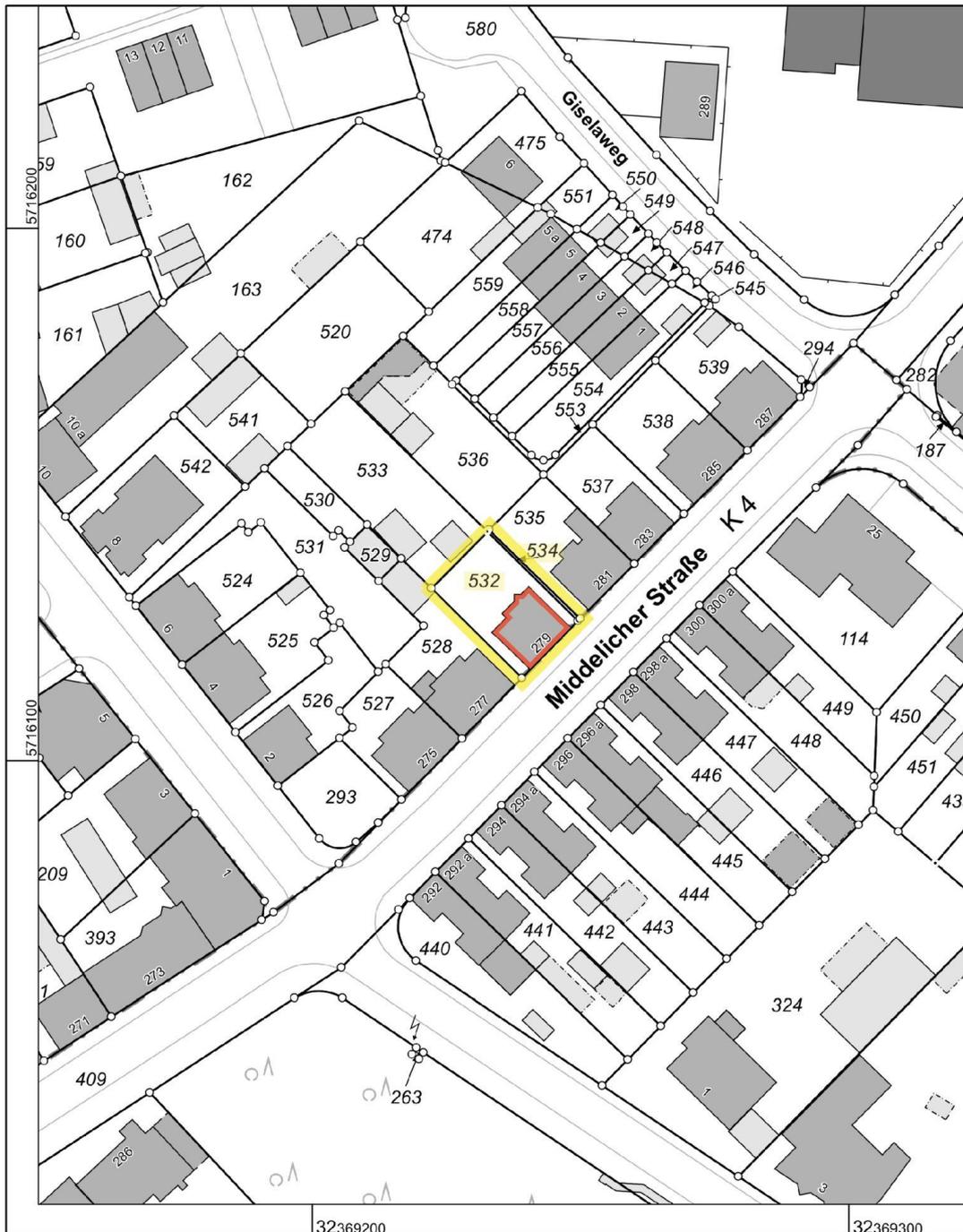
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 532
Flur: 50
Gemarkung: Buer
Middelicher Straße 279, Gelsenkirchen

Erstellt: 05.04.2024
Zeichen: 24-EI-0402



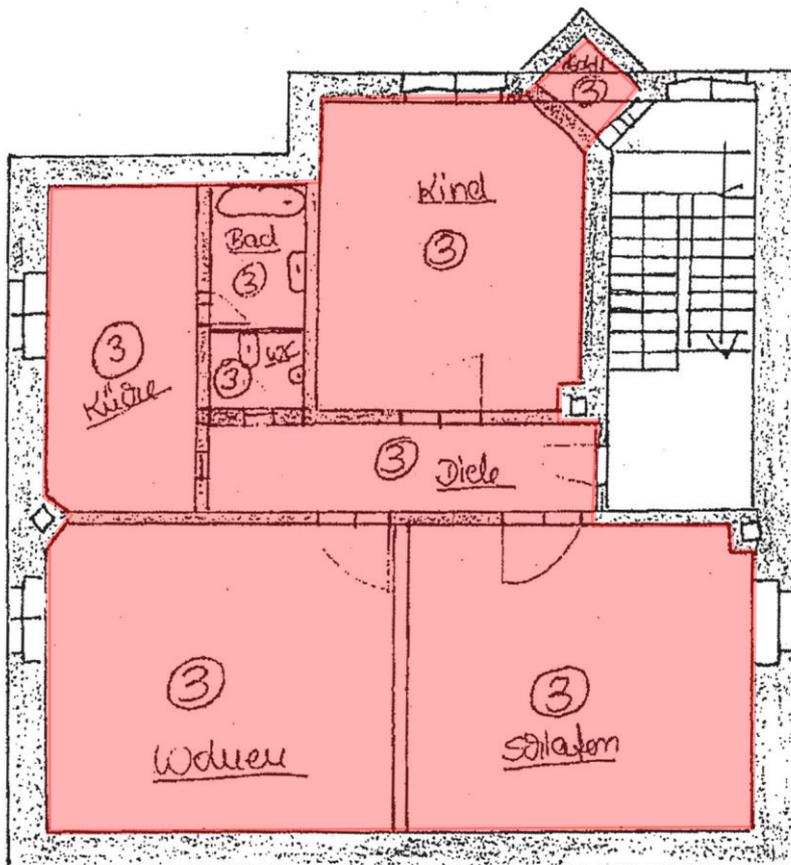
Maßstab 1 : 1000

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

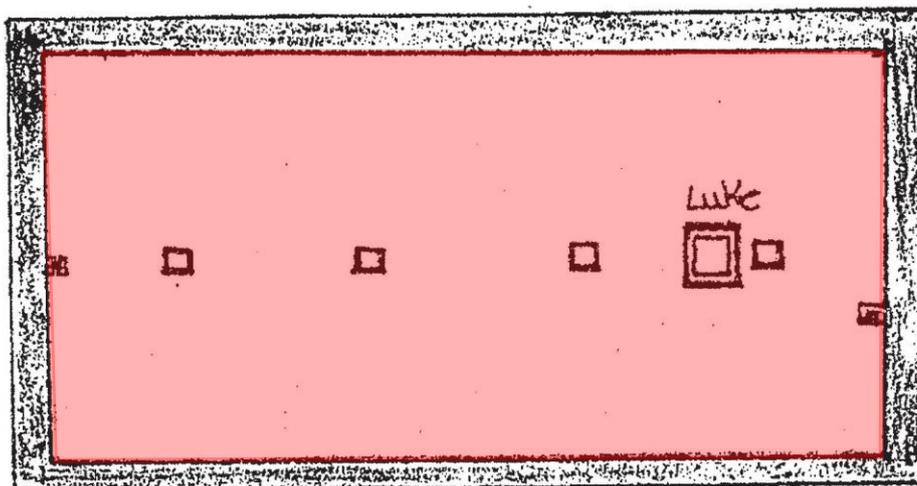
3-Familien-Haus, Middelicherstr. 279 in 45892 Gelsenkirchen



Dachgeschoss

3-Familienhaus Middelicherstr. 279, 45892 Gelsenkirchen

180 0000



Spitzboden

