

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt Bergstraße 29, 45897 Gelsenkirchen

am 19.02.2025

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 6** im 1. Obergeschoss links mit vier Kellerräumen

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Bergstraße ist in dem Bereich, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, eine Sackgasse in einer Zone 30. Die Bergstraße ist vor dem Mehrfamilienhaus teils asphaltiert, teils mit Schotter befestigt.

Im weiteren Verlauf handelt es sich um eine asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und Beleuchtung sowie altem Baumbestand und Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Die umliegende Bebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit bis in die 1950er Jahre bzw. aus Ein- und Zweifamilienhäusern bis in die 1970er Jahre.

Straßenansicht/Eingang

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem II-geschossigen Mehrfamilienhaus mit Laubengangerschließung und vorgelagertem Treppenhaus sowie ausgebautem Dachgeschoss. Das Treppenhaus ist verkleinert/Glasbausteine, die Laubengänge sind mit Schiefer verkleidet und die eigentliche Fassade des Mehrfamilienhauses ist eine Mischung aus Klinkerfassade und Putzfassade / Wärmedämmverbundsystem mit Kunststofftüren und -fenstern. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Das Dach ist mit Betondachsteinen eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Kupferblech. Im Dachbereich befinden sich Gauben mit Kunststofffenstern, die seitlich ebenfalls mit Schiefer verkleidet sind. Die Dachrinnen und Fallrohre der Gauben bestehen aus Zinkblech.

Die vorgelagerten Freiflächen werden als Pkw-Stellplätze genutzt. Die Asphaltoberfläche in diesem Bereich ist stark beschädigt, die Schotterfläche mit Schlaglöchern versehen. Der Vorgarten ist einfach und pflegeleicht gestaltet und weist einen Pflegestau auf. In Sichtweite befinden sich Industrie- und Gewerbegebäuden. Trotz sichtbarer Lärmschutzwand sind Geräusche von der angrenzenden Autobahn A2 wahrnehmbar.

Giebel Südseite

Auf der Südseite befindet sich ein nachträglich angebauter Balkon in Holzkonstruktion. Die Fassade ist eine Putzfassade mit Kunststofffenstern und Isolierverglasung. Im Erdgeschoss befinden sich vier Garagen in Einzelbauweise. Die Zufahrten zu den Garagen sind sanierungsbedürftig. Der Sockelbereich der Fassade des Mehrfamilienhauses ist bis etwa zur Höhe des Kellergeschosses farblich abgesetzt. Das Gelände fällt nach Süden leicht ab.

Giebel Nordseite

Die Fassade ist wiederum eine Putzfassade/ Wärmedämmverbundsystem mit deutlichem Instandhaltungsstau im Bereich des Anstrichs. Die Zuwegung zum Gartenbereich ist mit Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten befestigt. Zwischen dem Mehrfamilienhaus und der Lärmschutzwand wurde ein Neubau errichtet.

Rückseite Garten

Der Garten ist eine Rasenfläche mit neu gepflanzten kleinen Bäumen. Sondernutzungsrechte wurden offensichtlich nicht vergeben und die Freiflächen können von allen genutzt werden. Die Wohnungen haben Balkone zur Gartenseite, die mit Schiefer verkleidet sind. Die Putzfassade ist ein Wärmedämmverbundsystem und die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Kellerabgang als Betontreppe mit gemauerten und verputzten Seitenwänden. Die Kellertür ist die ursprüngliche Holztür mit einfach verglastem Oberlicht. Deutlich ist zu erkennen, dass ein Teil der Balkone sanierungsbedürftig ist. Hier ist teilweise die Bewehrung sichtbar. Das Wärmedämmverbundsystem ist an vielen Stellen kleinflächig beschädigt.

Treppenhaus/Laubengang

Eingangstür ist eine neuere geschlossene Tür mit offensichtlich erneuerter Klingelanlage, die jedoch nicht abgeschlossen ist. Betontreppe mit Kunststeinstufen, Metallgeländer und Mipolamhandlauf. Die Treppe ist augenscheinlich mehrfach beschädigt und mehrfach ausgebessert worden, teilweise sind Ausbesserungsarbeiten noch ausstehend. Belichtung über Glasbausteine, Podeste und Laubengänge ebenfalls aus Kunststein. Die gemauerte Brüstung ist mit Kupferblech abgedeckt. Es handelt sich um die Wohnung ganz links im ersten Obergeschoss. Hier ist die Klingel abmontiert. Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Blindelement und einem festen Seitenteil mit Isolierverglasung. Auf Klopfen wird nicht geöffnet. Die Fassade ist hier eine Klinkerfassade bzw. ein Wärmedämmverbundsystem. Vom Laubengang aus ist der Verkehr auf der A2 einsehbar.

Kellergeschoß

Fußboden: Beton

Wände: Fugenglatztrich gestrichen

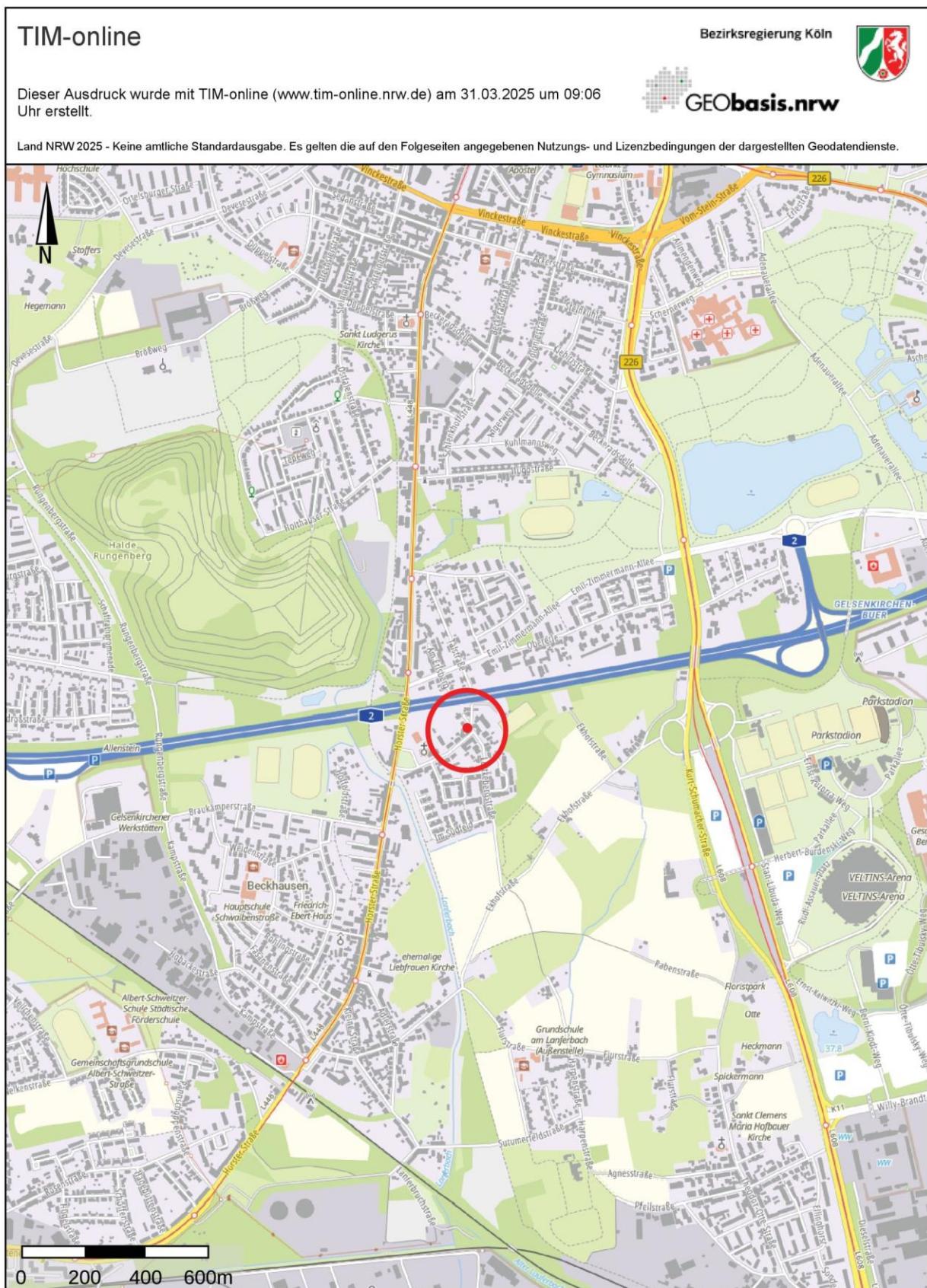
Decke: Schalrein und entratet

Bei der Kellertür handelt es sich um eine Mehrzwecktür älteren Baujahres, die nicht verschlossen ist. Offensichtlich wurde der Kabelanschluss geöffnet. Im Treppenhaus und im Kellerflur befindet sich teilweise Unrat. Die Türen zu den Kellerräumen sind alle unterschiedlich. Zur Wohnung gehören insgesamt vier Kellerräume. Die Türen zu den Kellerräumen sind Holzlattentüren mit Vorhängeschloss. Des Weiteren ist ein Gaszähler erkennbar, so dass von einer Gasheizung auszugehen ist. In den Kellerräumen sind deutliche Unebenheiten im Bereich des Fußbodens erkennbar. Die Kellerräume selbst sind verschlossen und können nicht betreten werden. Durch die Latten der Kellertüren ist erkennbar, dass sich noch private Gegenstände in den Kellerräumen befinden.

Der Ortstermin wird erfolglos abgebrochen, dem Gericht wird mitgeteilt, dass die Wohnung vermutlich unbewohnt ist.

Gelsenkirchen, den 19.02.2025

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

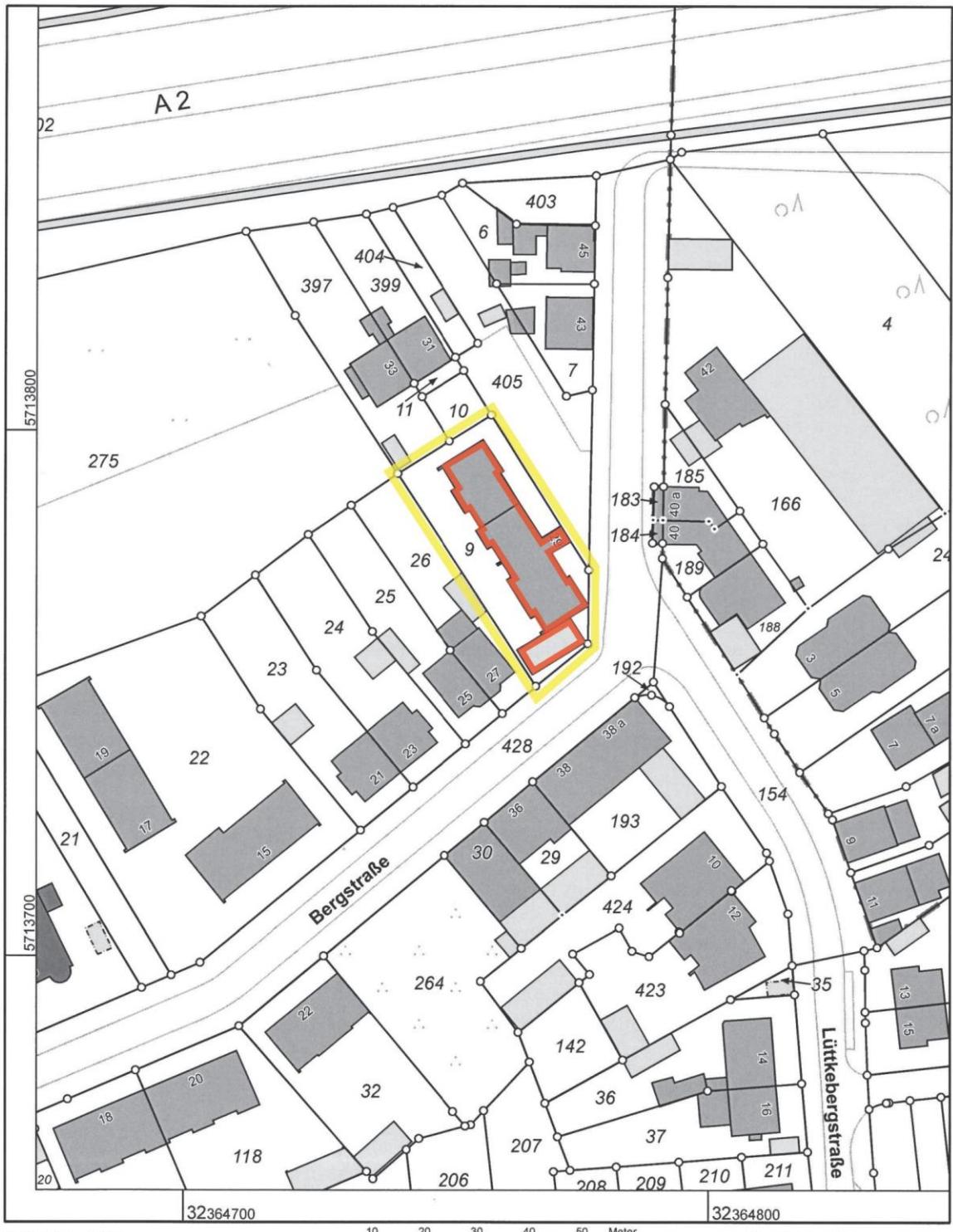
Flurstück: 9
Flur: 97
Gemarkung: Buer
Bergstraße 29, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

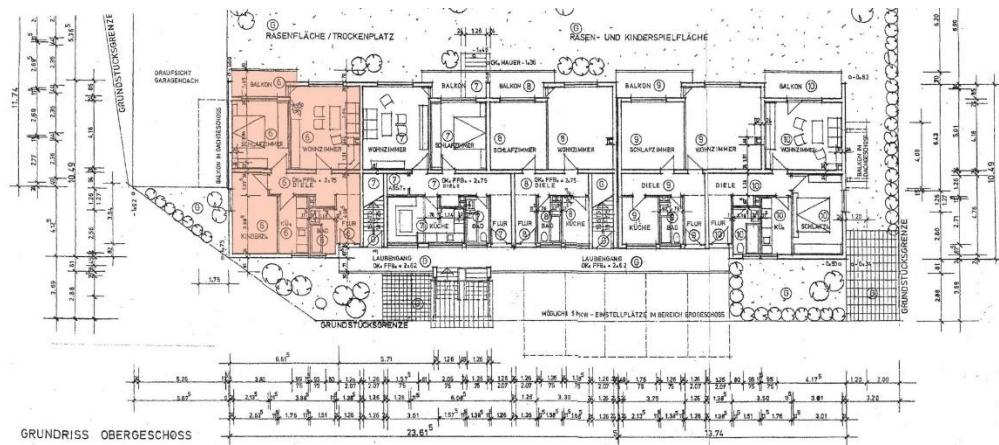
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

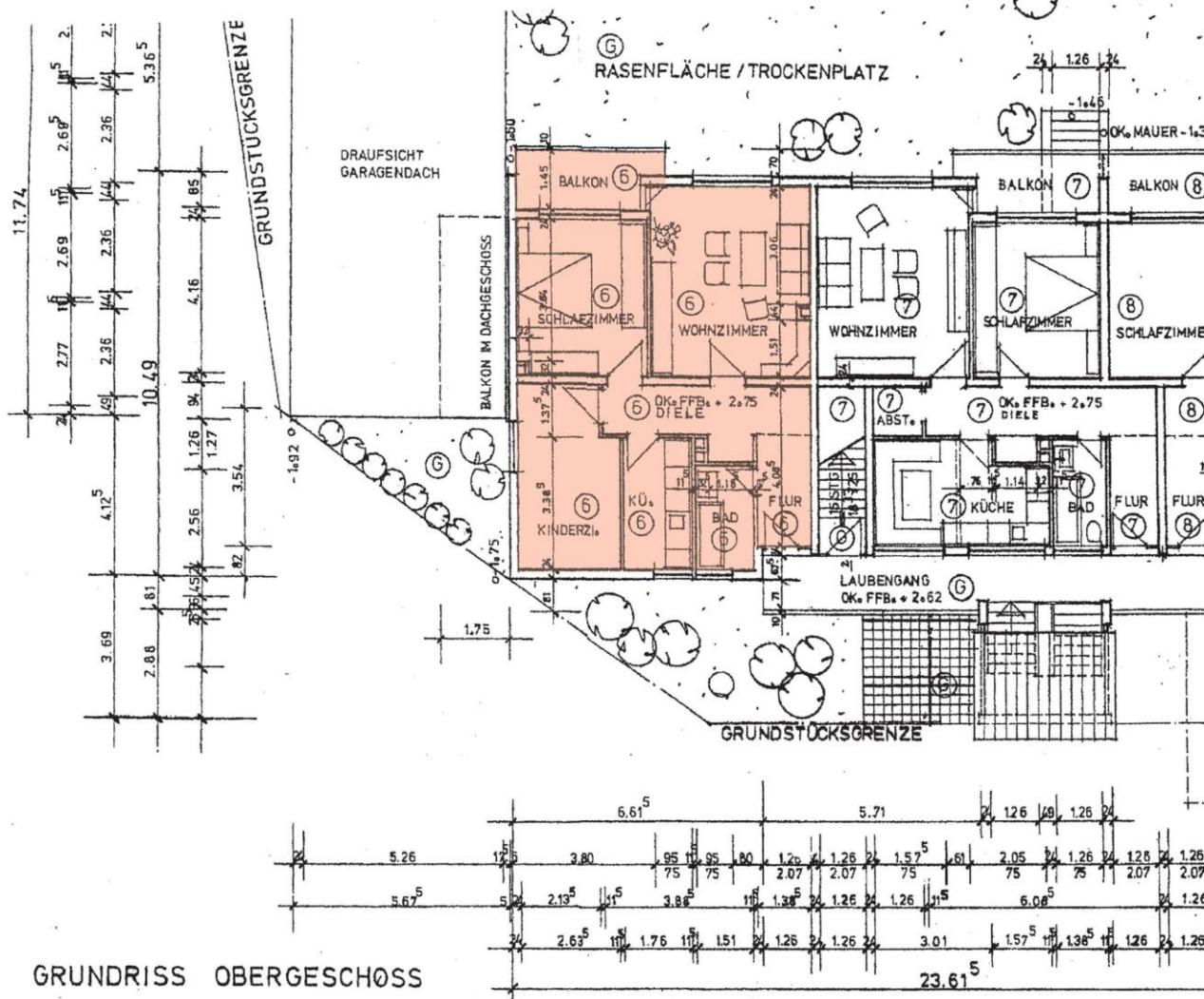
Erstellt: 02.08.2018
Zeichen: 18-EI-1423

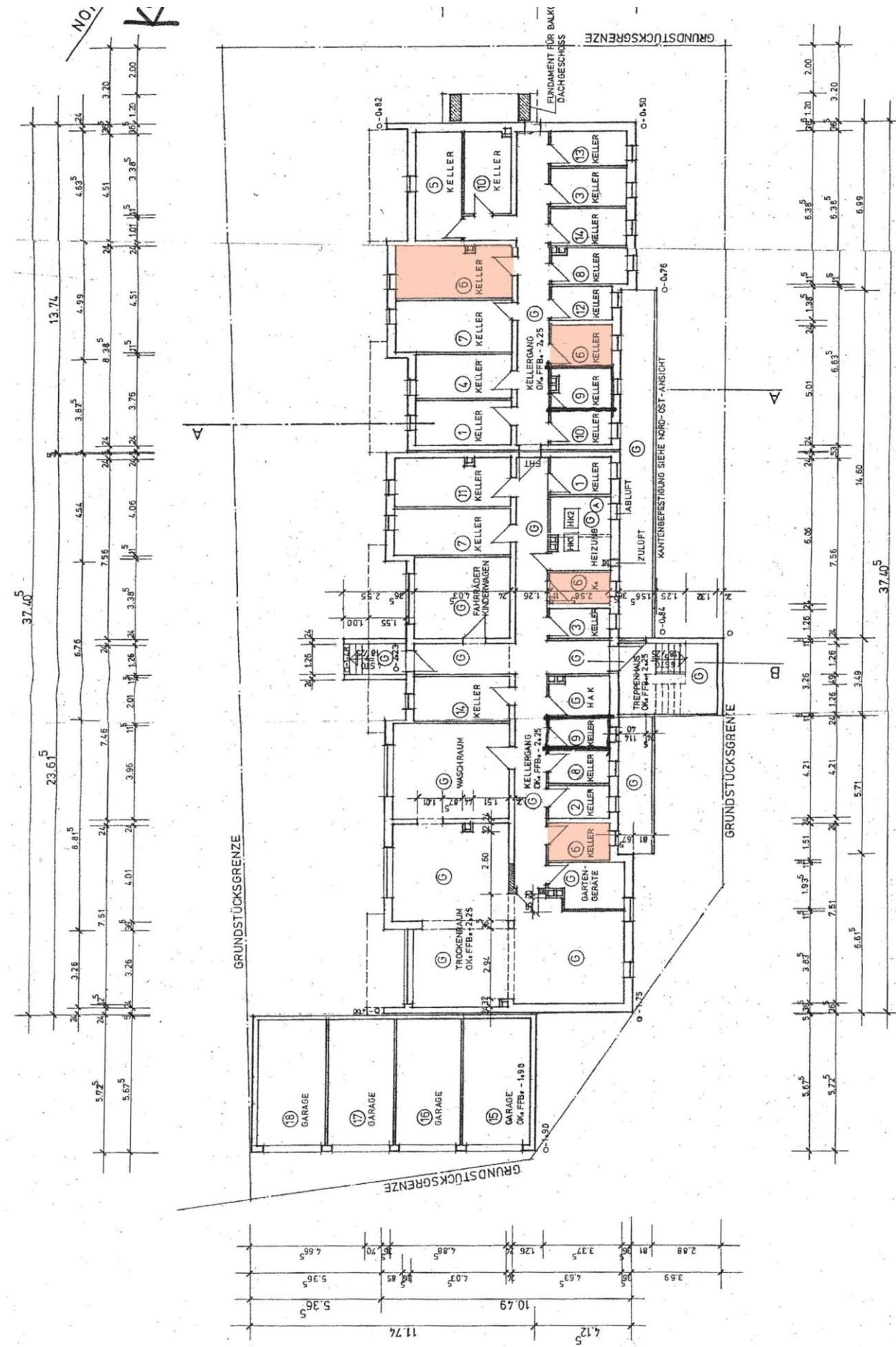


5.5. Bauzeichnungen

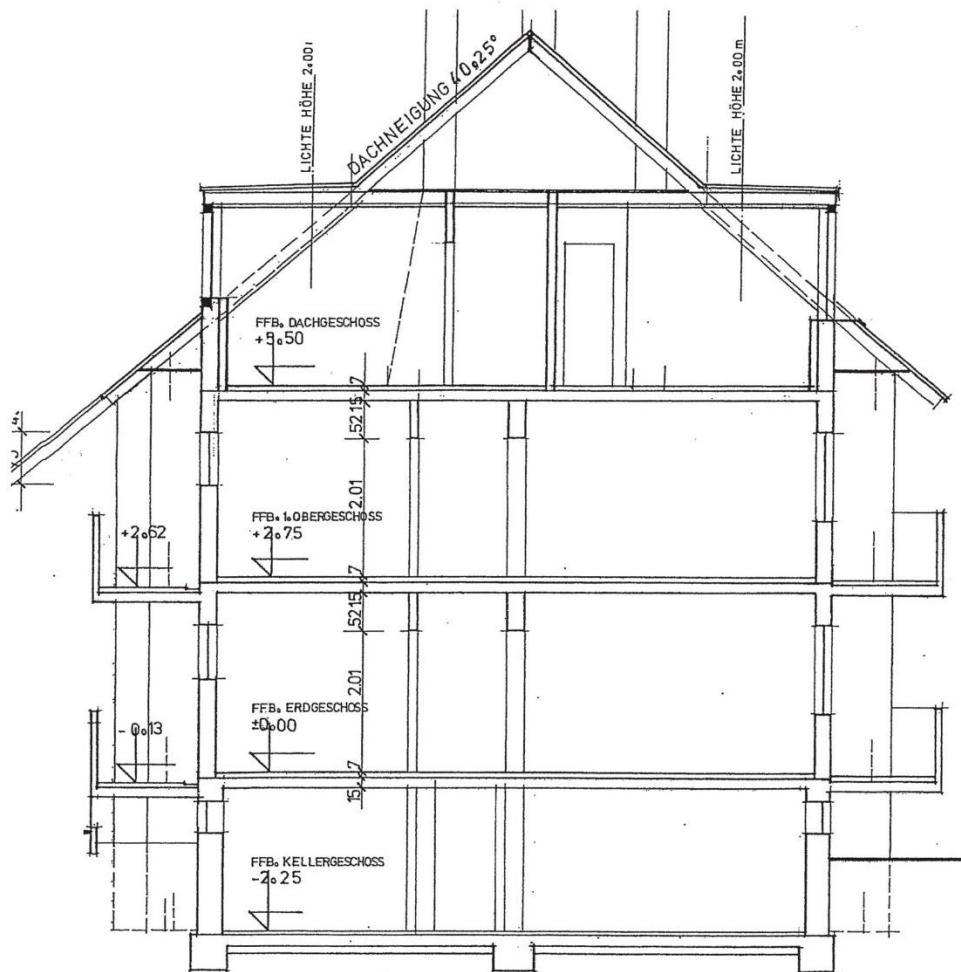


Lage im Gebäude





Kellergeschoß



5.6. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Berechnung der Wohnflächen :

Bauvorhaben : Sanierung und Modernisierung des Wohnhauses in 45897 Gelsenkirchen-Buer, Bergstraße 29.

Bauherr : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

01 Wohnung 1 im Erdgeschoss :

Balkon :

$$\begin{array}{l} 3,260 \text{ m} \times 1,450 \text{ m} = 4,73 \text{ qm} \\ + 0,680 \text{ m} \times 0,600 \text{ m} = \underline{0,41 \text{ qm}} \\ \hline 5,14 \text{ qm} \quad \times 0,50 = 2,57 \text{ qm} \end{array}$$

Schlafzimmer:

$$\begin{array}{l} 3,285 \text{ m} \times 4,160 \text{ m} = 14,08 \text{ qm} \\ - 0,820 \text{ m} \times 0,320 \text{ m} = \underline{0,10 \text{ qm}} \\ \hline 13,98 \text{ m} \quad \times 0,97 = 13,56 \text{ qm} \end{array}$$

Wohnzimmer :

$$\begin{array}{l} 4,135 \text{ m} \times 5,010 \text{ m} = 20,72 \text{ qm} \\ - 0,320 \text{ m} \times 0,440 \text{ m} = \underline{0,14 \text{ qm}} \\ \hline 20,58 \text{ qm} \quad \times 0,97 = 19,96 \text{ qm} \end{array}$$

Kinderzimmer :

$$\begin{array}{l} 2,635 \text{ m} \times 3,385 \text{ m} = 8,92 \text{ qm} \\ + 2,135 \text{ m} \times 1,375 \text{ m} = \underline{2,94 \text{ qm}} \\ \hline 11,86 \text{ qm} \quad \times 0,97 = 11,50 \text{ qm} \end{array}$$

Küche :

$$1,760 \text{ m} \times 3,385 \text{ m} = 5,96 \text{ qm} \quad \times 0,97 = 5,78 \text{ qm}$$

Badezimmer :

$$1,510 \text{ m} \times 2,760 \text{ m} = 4,17 \text{ qm} \quad \times 0,97 = 4,04 \text{ qm}$$

Flur/Diele/Garderobe :

$$\begin{array}{l} 1,385 \text{ m} \times 4,085 \text{ m} = 5,66 \text{ qm} \\ + 1,190 \text{ m} \times 0,625 \text{ m} = 0,74 \text{ qm} \\ + 4,000 \text{ m} \times 1,260 \text{ m} = \underline{5,04 \text{ qm}} \\ \hline 11,44 \text{ qm} \quad \times 0,97 = 11,10 \text{ qm} \end{array}$$

Wohnfläche Wohnung 1 :

68,51 qm

=====

Seite -2-

Berechnung Wohnflächen :
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Seite -6-

06. Wohnung 6 im 1. Obergeschoss :
Wohnflächen wie Wohnung 1
im Erdgeschoss :

68,51 qm