

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **K r i e m h i l d s t r a ß e 4 0 , 4 5 8 9 2 G e l s e n k i r c h e n**

am **31.05.2023**

Teilnehmer ein Antragsgegner
ein Antragsteller (zeitweise)
der Sachverständige

zu bewerten sind ein Einfamilienhaus und eine Doppelgarage

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein zurzeit nicht genutztes Objekt mit Restmöbeln.

INNENBESICHTIGUNG

Kellergeschoss

Treppenhaus

- Fußboden: Kunststeinplatten, mittig ein Bodeneinlauf
- Treppe: Betontreppe mit Kunststeinbelag, Holzhandlauf und Holzgeländer
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- hier die Elektrounterverteilung sowie ein separater Zähler für die Dachgeschosswohnung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Unter der Treppe der Frischwasserzugang
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Weißlacktüren in Stahlumfassungszarge einschlagend

Vorratskeller

- Fußboden: Beton, rissig
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung aus dem Baujahr
- Ursprüngliche Elektroinstallation Aufputz

Weiterer Kellerraum - zu einem Badezimmer mit Dusche umgebaut

- Fußboden: Fliesen
- Wände: im Duschbereich raumhoch gefliest, sonst ca. 1,40 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine gemauerte Dusche
 - ein Stand-WC mit Druckspülung
 - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Rechts abgehend ein kleiner Raum der als Abstellraum genutzt wird

Abstellraum

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

Raum mit einem direkten Gartenzugang

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet und gestrichen
- Fensteranlage: bestehend aus einem Dreh-/Kippflügel und einem feststehenden Seitenteil aus Holz mit Einfachverglasung, manuell bedienbare Rolläden, davor gelagert ein kleiner Terrassenbereich
- Heizung: Rippenheizkörper im Bereich der Fensteranlage
- Von diesem Raum aus ein weiterer Kellerraum, der aktuell nicht zugänglich ist, von der Beschreibung im Wesentlichen vergleichbar

Terrassenbereich

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Eine Betontreppe, vermoost mit einem Stahlhandlauf
- Lichtgraben, ausreichende Belichtung

Heizungskeller

- Fußboden: Betonestrich gestrichen, rissig
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung aus dem Baujahr
- Ein Ausgussbecken mit Warm-/und Kaltwasser, ein Entlüftungsrohr aus Faserzement
- Von diesem Raum über eine Klappe zu betreten ist das Heizöllager

Heizöllager

- Fußboden: Beton
- Wände: bis zu ca. 1,20 m hoch geputzt und gestrichen, Restflächen Fugenglattstrich
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Der Stahltank ist aus dem Baujahr, das Fassungsvermögen wird mit 8.000 Liter angegeben

ErdgeschossEingang/Anbau

- Haustür: ein geschlossenes Türblatt mit feststehendem Seitenteil mit einer Einfachverglasung
- Fußboden: Kunststeinplatten
- Wände: teilweise verklindert, gegenüber liegend Industrieglas
- Decke: mit Profilhölzern verkleidet
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Diele – 6 Stufen oberhalb des Eingangsniveaus.

- Fußboden: Kunststein
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztürblätter in Stahlfassungscharge einschlagend

Wohnen-Essen-KochenEssbereich

- Fußboden: Fliesen, Spaltklinker
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen, Wände teilweise auch mit Rauputz, Instandhaltungsstau im Bereich des Anstrichs
- Fenster: ein Hebeschiebeelement aus Holz neueren Datums, teils elektrisch nachgerüstete Rollläden, ein Rollladen funktioniert aktuell nicht
- die Küche wird durch eine Schrankwand getrennt

Küche

- Fußboden: Fliesen, Spaltklinker
- Wände: im Nassbereich gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Holzfenster aus dem Baujahr mit Einfachverglasung, manuelle Rollläden
- Waschbecken mit Übertischgerät
- E-Herd Anschluss, dann noch ein Kaltwasseranschluss ebenfalls mit elektrischem Durchlauferhitzer

Wohnbereich

- Fußboden: Fertigparkett, es handelt sich hierbei um echtes Parkett
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: eine Fensteranlage, wieder Hebeschiebeelemente mit Rollläden davor
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Die beiden Hebeschiebeelemente sind aus den 1995er Jahren

Arbeitszimmer

- Fußboden: Nadelfilz
- Wände: tapeziert und gestrichen, Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich
- Decke: geputzt
- Fenster: ein ursprüngliches Holzfenster mit Einfachverglasung
- Im Türbereich noch Einbauschränke im geringen Umfang, aus dem Baujahr
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Garderobe/Abstellraum

- Fußboden: Kunststeinplatten
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen

Gäste-WC

- Fußboden: Kunststein
- Wände: ca. 1 m hoch gefliest, Restflächen: geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Druckspülung
 - ein Handwaschbecken mit Kaltwasser

Im ganzen Gebäude ist eine Schiefelage erkennbar.

Treppenhauszugang zum Obergeschoss

- Treppe: aus Kunststein mit Stahlhalterungen und in die Wand eingebunden, Holzgeländer und Holzhandlauf
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Belichtung über Industrieverglasung

1. Obergeschoss

Treppenhaus/Flur

- Fußboden: PVC oder Floor-Flex Platten
- Im Flurbereich umfangreiche Einbauschränke und auch eine Gegensprechanlage.
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Im Bereich des Flures ein deutlich klaffender Riss, der vermutlich durchgehend ist durch die Betondecke
- Alle abgehenden Türen: Weißlacktüren in Stahlumfassungszarge einschlagend bzw. Türen innerhalb der Schrankmöbel

Zimmer - rechts vom Treppenhaus

- Fußboden: PVC oder Flor-Flex-Platten
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Profilhölzern abgekleidet
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung mit manueller Kunststoffrolllade
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Hier noch ein Waschbecken

Badezimmer - aus der Bauzeit

- Fußboden: Fliesen
- Wände: bis ca. 1,60 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Badewanne
 - ein Stand-WC mit Druckspülung
 - ein Bidet
 - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Warmwasser über einen Durchlauferhitzer im Badewannenbereich
- Auch innerhalb der Badewanne vermutlich ein Heizkörper, baujahrestypisch

Weiteres Zimmer - ganz rechts

- Fußboden: PVC oder Flor-Flex-Platten
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Balkonausgangstür: Element mit einem feststehenden Teil einfachverglast und ursprüngliche Hebedrehtür aus Holz mit Einfachverglasung
- Ein Waschtisch

Mittleres Zimmer

- Fußboden: PVC oder Flor-Flex-Platten
- Wände: tapeziert und gestrichen, die Wände zwischen den Zimmern sind massiv
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: ein Fensterelement bestehend aus einem Drehflügel und einer Festverglasung, Holz Einfachverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Zimmer ganz links

- Fußboden: Parkett
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: ein Fensterelement mit einem Drehflügel und einem festverglasten Seitenteil aus Holz
- Ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Hier auch ein Zugang zum Balkon

Balkon

- Fußboden: Beton, beschichtet, Rissbildung
- Stahlgeländer mit Eternitverkleidung, Blumenkastenhalterung
- Fassade: Putz, Untersicht ebenfalls mit Eternit verkleidet
- Die Holzelemente weisen einen deutlichen Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich auf
- Des Weiteren sind vereinzelt Pioniergehölze auf dem Balkon zu entdecken

Schlafzimmer – zur Straße gelegen

- Fußboden: PVC, Flor-Flex-Platten
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung, Kunststoffrollladen manuell
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Zimmer - zum Stichweg und zur Straße

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Profilhölzern verleidet
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung, manuelle Rollladen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

In dem gesamten Objekt ist eine deutliche Schiefelage bemerkbar.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bestehend aus einem großen Raum, einem WC und einem Schlafräum wurde nachträglich ausgebaut, vermutlich so um 1990.

Großer Raum

- Fußboden: Parkett teilweise auf Lücke liegend
- Wände, Dachschrägen, Kehlbalkenlage: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollladen, Holzfenster datiert aus dem Jahre 1987, Velux-Fenster vorhanden ohne Fluchtfunktion, aber es gibt ein ausreichend großes anderes Fenster
- kleiner Abstellraum
- weitere Velux-Fenster vorhanden aus der Zeit des Umbaus, Instandhaltungsstau im Bereich des Anstrichs
- eine Gegensprechanlage
- eine Unterverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und einen FI-Schalter

Schlafraum

- Fußboden: Parkett
- Wände, Decke, Dachschräge: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Dachflächenfenster mit Spuren von Feuchtigkeit im Flügelbereich und im Leibungsbereich
- Tür: eine weiße Tür in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer

- Tür: weiße Tür in Holzumfassungszarge einschlagend
- Fußboden: Fliesen
- Wände, Dachschrägen: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Velux-Fenster
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Badewanne
 - ein Waschmaschinenanschluss
- Ein elektrischer Durchlauferhitzer
- Heizung: Flachheizkörper mit Thermostatventil, deutliche Schäden von auslaufendem Heizungswasser erkennbar

Spitzboden

Zugang über eine Bodeneinschubtreppe. Der Spitzboden ist nicht nutzbar.

- teilweise Dielenlage, teilweise loses Material, möglicherweise Dämmung
- sichtbare ursprüngliche Holzkonstruktion mit einer Spannbahn aus Hartholz oder Weichholzplatten
- Teilweise ist die Kehlbalckenlage gedämmt, ist jedoch nicht eindeutig zu erkennen, die Dachschrägen sind auch gedämmt
- Dachausstiegsfenster
- Betonpfannen

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Terrasse/ Rückseite

Terrasse mit Waschbetonplatten befestigt. Rückfassade eine Putzfassade und die angrenzende Giebelansicht mit Riemchenklinker.

Die Balkonplatte ist von unten verputzt und gestrichen mit Instandhaltungsstau. Die Balkonbrüstung besteht aus Eternitplatten, teils brüchig. Balkonfassade verputzt und gestrichen. Die Deckung zum Dach hin ist mit Eternit verkleidet. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech. Die Terrasse und die Treppenstufen sind teils beschädigt, hier sind aufgrund von Frosteinwirkungen Risse in den Waschbetonplatten. Es wachsen teils schon Pionierpflanzen aus den Fugen.

Garten

Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche – verwildert - am Randbereich mit Buchenhecken. Dann der zuvor beschriebene Terrassenbereich zum Kellerfenster. Treppe eine ganz normale Betontreppe vermoost. Hier sind die Wände verputzt und gestrichen. Der auskragende Teil darüberliegend ist eine kleine Terrasse für den Wohnbereich. Davor gelagert ein Blumenkasten aus Waschbeton. Am seitlichen Rand des Gartens noch eine ältere Birke. Im Bereich der Terrasse fehlt die Absturzsicherung zu der Abgrabung für das Kellerfenster.

Garage/Doppelgarage

- Zugänglich von der Gartenseite über eine Mehrzwecktür mit deutlichen Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich
- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Manuelles zu betätigendes Stahlschwinger

Nachbargarage

- Fußboden: Beton mit einer Grube
- Wände: Fugenglattstrich
- Decke: Beton, schalrein
- ein elektrisch öffnenbares Tor

Garagenhof

Eine Asphaltoberfläche. Hier besteht ein Miteigentumsanteil. Garagenfassade Fugenglattstrich gestrichen, ein gestrichener Betonrähm.

Ansicht Giebel/ Eingang/ Vorgarten

Ebenfalls eine zentrale Rasenfläche, zugänglich über eine Waschbetontreppe. Im Randbereich ein Kiesstreifen. Rasenfläche verwildert. Eingefriedet durch eine Buchenhecke. Fassade aus Riemchen. Im Giebelbereich eine schieferverkleidete Fassade. Die Fenster hier, deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Die Fassade ist mit wildem Efeu berangt.

Eingangsfassade mit Riemchenklinker. Holzfenster mit Einfachverglasung deutlicher Instandhaltungsstau.

Haustür ein geschlossenes Türblatt mit einer Klingelanlage und drei Klingeln.

Im Eingangsbereich Reglit-Verglasung.

Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.

Umgebung

Kriemhildstraße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen mit Beleuchtung und teilweise älterem Baumbestand, verkehrsberuhigt. Kostenfreie markierte Stellflächen.

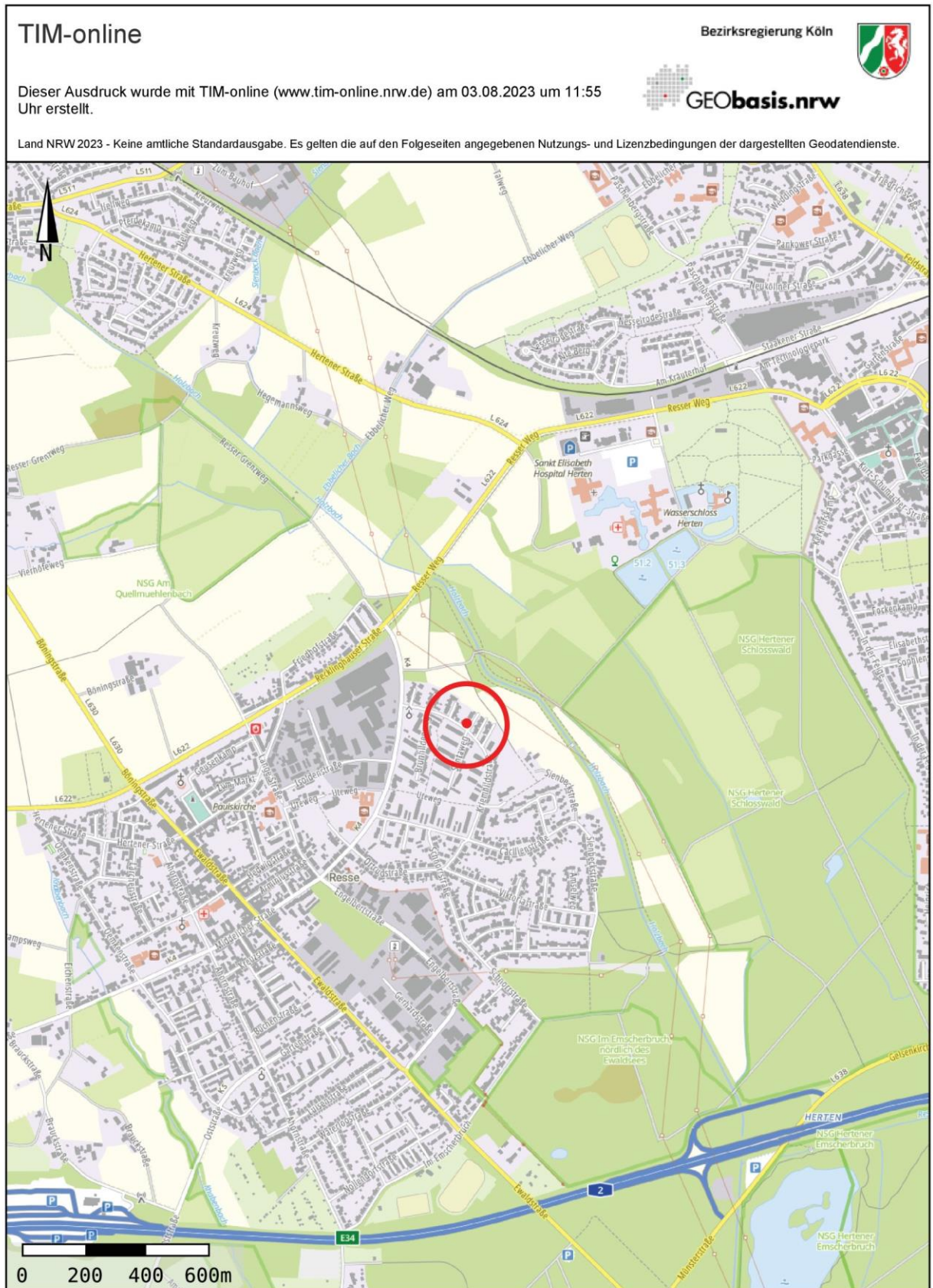
Umliegende Bebauung besteht aus einer weiteren Reihenhausbebauung/Zeilenbebauung. Orthogonal zur Straße bzw. parallel zur Straße verlaufende Mehrfamilienhausbebauung aus unterschiedlichen Baujahren bis in die 1970er Jahre hinein. Im hinteren Anschluss eine Bungalowbebauung.

Zugang zum Objekt über einen privaten Stichweg (nicht Bewertungsgegenstand), Oberfläche Betonpflaster, auch als Zufahrt genutzt für die dahinterliegende Doppelhaushälfte.

Die Stichstraße führt zu dem angrenzenden Doppelhaus sowie zu einer weiteren Reihenhauszeile mit drei Häusern.

Gelsenkirchen den 31.05.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

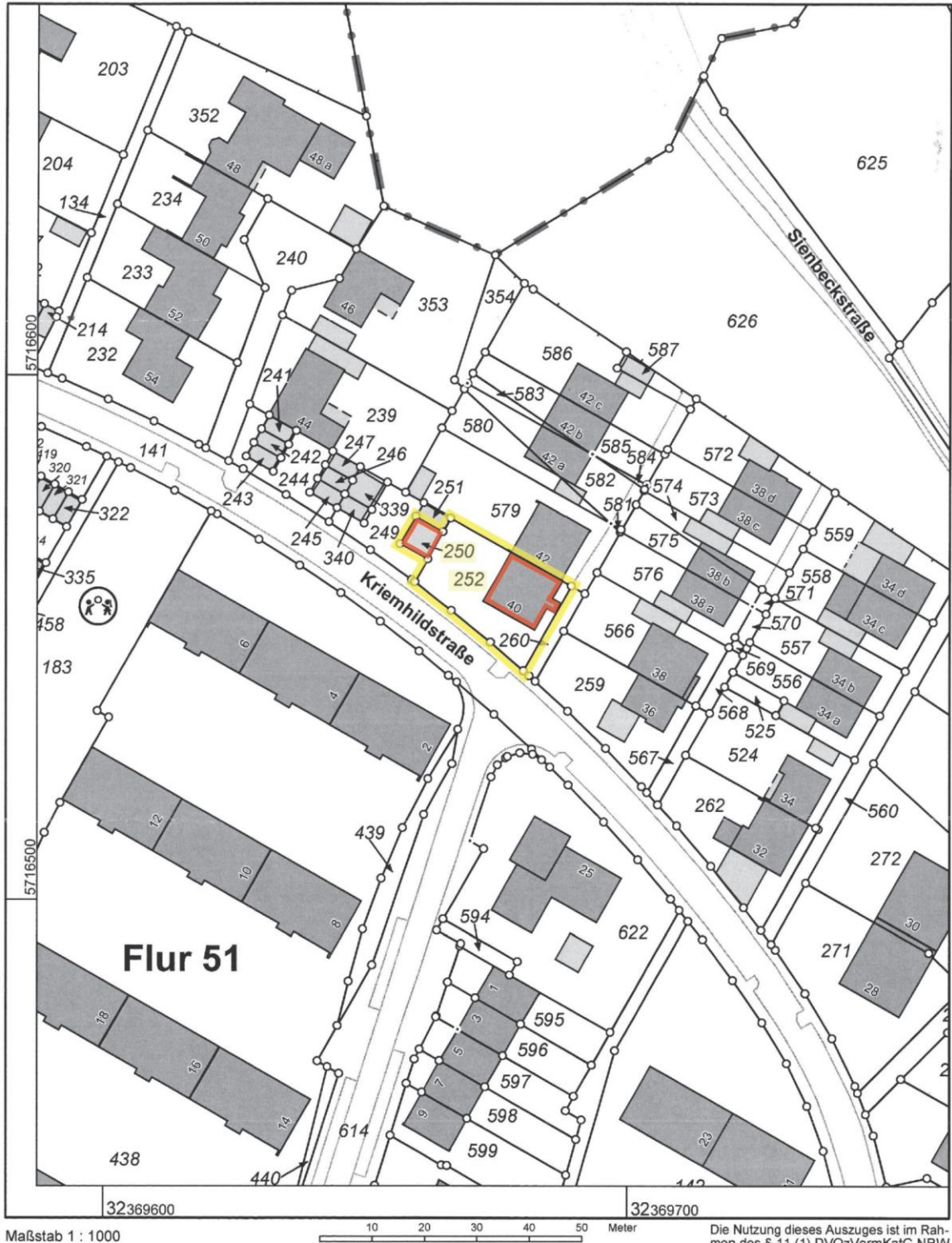
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

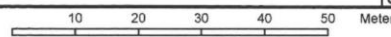
Flurstück: 252
Flur: 51
Gemarkung: Buer
Kriemhildstraße 40, Gelsenkirchen

Erstellt: 04.05.2023
Zeichen: 23-EI-0463

Nachrichtlich ergänzt um zuständigkeitshalber vom benachbarten Katasteramt geführte Flächen



Maßstab 1 : 1000



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

5.5. Bauzeichnungen

