

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **H e r m a n n s t r a ß e 53, 45891 Gelsenkirchen**

am **23.01.2023**

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten sind die Sondereigentume **Wohnung Nr. 2** (1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum)
Wohnung Nr. 3 (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum)

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Zu bewerten sind zwei Eigentumswohnungen im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit vier Parteien. Auf Klingelanforderung wird zunächst nicht geöffnet.

Die Hermannstraße ist eine Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen, älterem Baumbestand und Beleuchtung sowie beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkbuchten.

Die Umgebung besteht aus einer historischen Bebauung aus Anfang des 20sten Jahrhunderts, die in der Struktur weitestgehend erhalten ist und gepflegt wird. In unmittelbarer Nähe verläuft eine stark frequentierte Straße, die Lärmimmission auf dem Grundstück verursacht. Die umgebende Bebauung ist 2-geschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Putzfassaden, Satteldächer teilweise mit Erkern ausgestattet, teilweise mit Zwerchhäusern.

Das zu bewertende Haus hat ebenfalls eine Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem, Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossenunterteilung. Die Aufnahmen für die ursprünglich mal vorhandenen Blendläden sind noch vorhanden; die Blendläden an sich fehlen. Die Fassade weist einen Instandhaltungs- und Reparaturstau auf. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Ortgang sowie auch die Traufen sind verbrettert. Die Dacheindeckung ist soweit erkennbar, ein Betondachstein. Das Haus steht giebelständig zur Straße. Die Eingangsseite ist die Traufseite. An der Traufseite ein kleineres Zwerchhaus. Daran angebaut noch weitere Gauen. Kaminköpfe ursprünglicher Art geputzt. Ebenfalls noch vorhanden terrestrische Antennen. Der Zugang ist mit Betonpflaster gedeckt. Der Eingang liegt eine Stufe oberhalb. Die Hauseingangstür ist eine Kunststofftür mit Instandhaltungsstau im Bereich der Optik.

Die Gartenfläche ist eine Rasenfläche. Die Erdgeschosswohnung hat anscheinend eine Terrassennutzung. Die Terrasse ist gemauert. Der Mauerputz ist abgängig und vermoost.

Kellerfenster augenscheinlich aus Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz. Im Bereich der ehemaligen Zufahrt ist die Begrenzungsmauer einseitig abgebrochen worden, hier ist das ursprüngliche Mauerwerk sichtbar.

Wärmedämmverbundsystem mit einer Stärke von ca. 5 cm bis 6 cm, im Sockelbereich nur neu verputzt oder vor längerer Zeit verputzt worden. Leichte Rissbildung im Sockelbereich. Beschädigungen im Bereich des Wärmedämmverbundsystems an der Gartenseite. Die Traufseite, die nicht die Eingangsfassade ist, ist schlicht gehalten ebenfalls Wärmedämmverbundsystem, größeres Zwerchhaus. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Zufahrt zu den hinten liegenden Garagen und die Garagenbefestigung aus Rasengittersteinen. Drei Garagen, augenscheinlich mit manuellem Tor. Der Garten, der augenscheinlich zu der Erdgeschosswohnung gehört, ist mit einem Metallgitterstabzaun abgezaunt. Der Sockel der gemauerten Terrasse wie zuvor beschrieben, stark beschädigt.

Die Rückseite ebenfalls mit Wärmedämmverbundsystem, Beschädigungen im Sockelbereich, Beschädigungen im Bereich des Wärmedämmverbundsystems im 1. Obergeschoss. Fenster mit Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Eine Satellitenschüssel im Bereich Erdgeschoss. Giebelseitige Verschalung mit Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich.

INNENBESICHTIGUNG

Von einer Mitbewohnerin wird auf Klingelanforderung die Tür zum Treppenhaus geöffnet. Gemäß Angabe sind die beiden Wohnungen nicht bewohnt. Auf Klingelanforderung wird auch weiterhin nicht geöffnet, Klingelgeräusche sind auch nicht zu hören.

Treppenhaus

- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen, wobei sich hier das Treppenhaus in einem Rohbauzustand oder in einem Modernisierungszustand befindet
- Holzterasse mit Holzgeländer und Holzhandlauf sowie PVC-Belag
- Die Wände sind nicht fertiggestellt worden, hier sind Restarbeiten in größerem Umfang erforderlich
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossenunterteilung, die Holzfenster datieren aus dem Jahr 1985
- Im Bereich des Treppenhauses ist der Zählernormat mit den Vorsicherungen vorhanden.
- Wohnungseingangstüren: ältere geschlossene Holztürblätter mit Spion. Die Türzargen sind für den Anstrich vorbereitet, aber nicht fertiggestellt. Wohnung links ebenfalls ein geschlossenes Türblatt, jedoch ohne Spion

Kellergeschoss

Kellerabgang über die ursprüngliche Holztür. Kellertreppe einfache Holzterasse ursprünglicher Art.

Keller

- Fußboden: ursprüngliche Klinker, teilweise wurde auch der Zementboden neu verlegt, jedoch unprofessionell
- Wände: das ursprüngliche Ziegelmauerwerk
- Decke: Kappendecke, waagrecht betoniert
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefererschutz
- Augenscheinlich wurden teilweise die Entwässerungsleitungen erneuert
- Türen: einfache Holzlatten Türen

Die Kellerräume sind zugestellt.

Der Heizungsraum kann nicht betreten werden, weil er verschlossen ist. Beide Kellerräume die zu der Wohnung gehören sind verschlossen. Im Kellerbereich auch noch ein Unity-Mediaanschluss.

Kellerraum

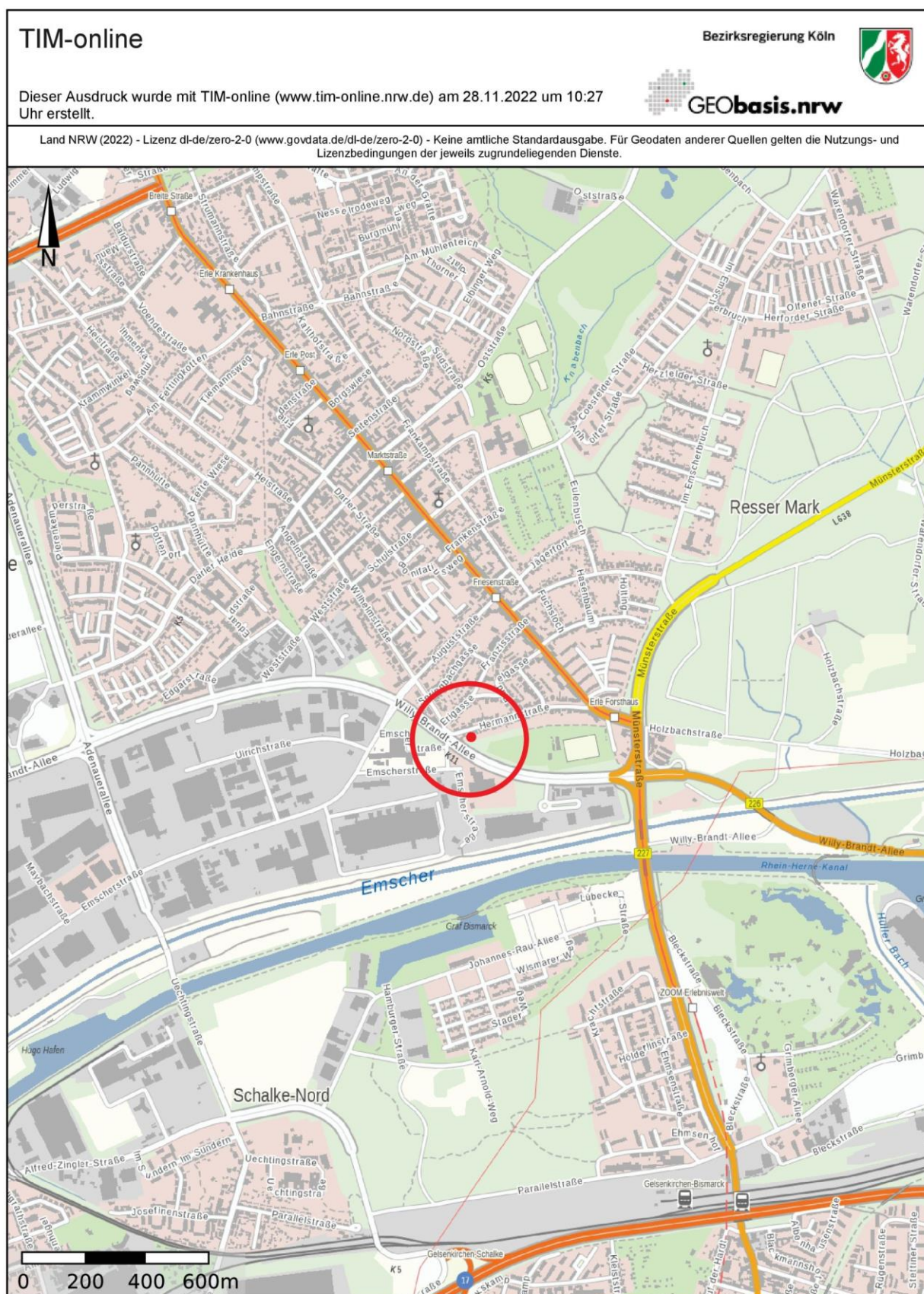
- Fußboden: Beton
- Wände: teilweise geputzt und gestrichen
- Decke: abgehangen

Trockenkeller

- Fußboden: Beton
- Decke: waagrecht betonierte Kappendecke mit Trägern, lichte Höhe ca. 1,75 m
- Wände: Ziegelmauerwerk

Gelsenkirchen den 23.01.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

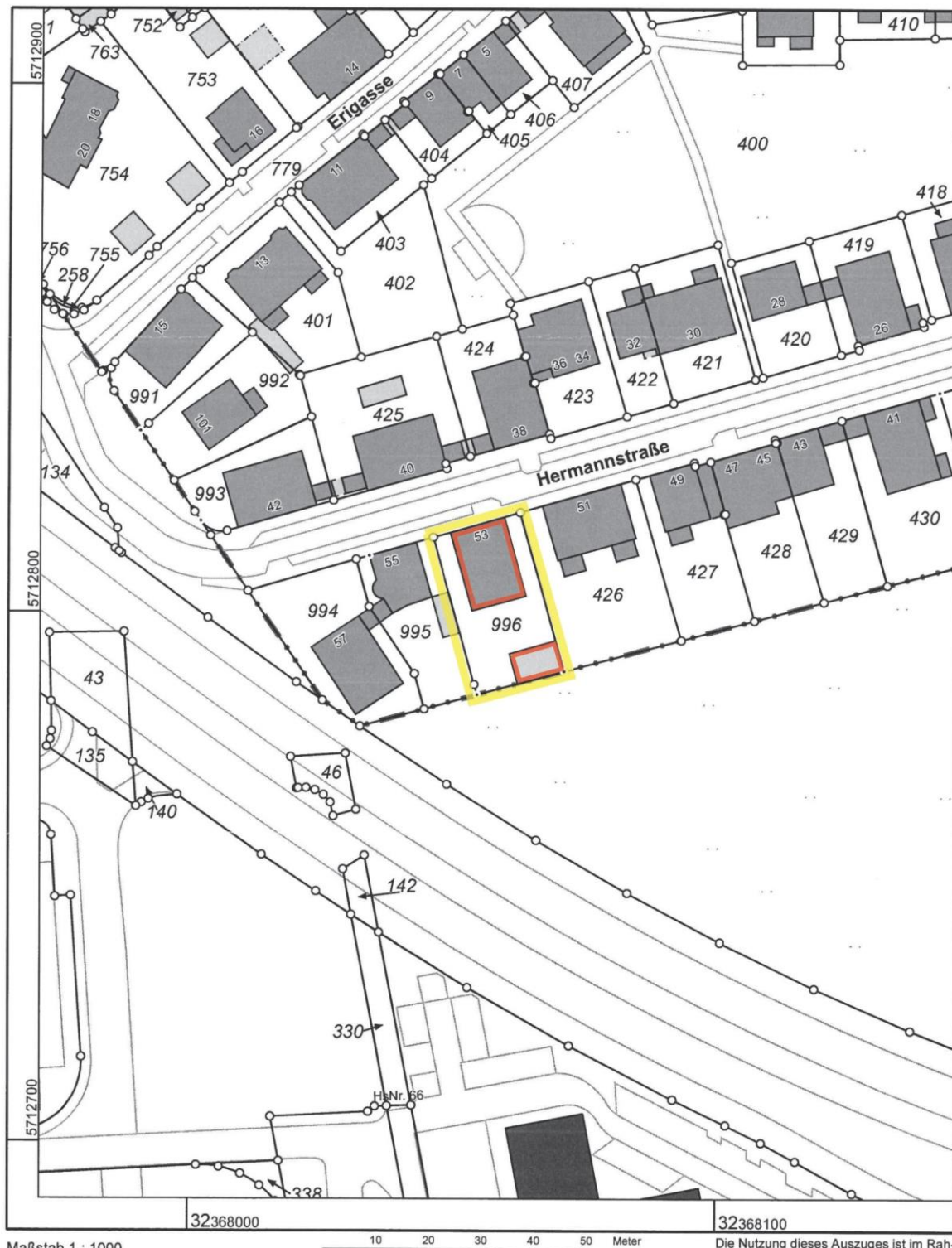
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 996
Flur: 70
Gemarkung: Buer
Hermannstraße 53, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

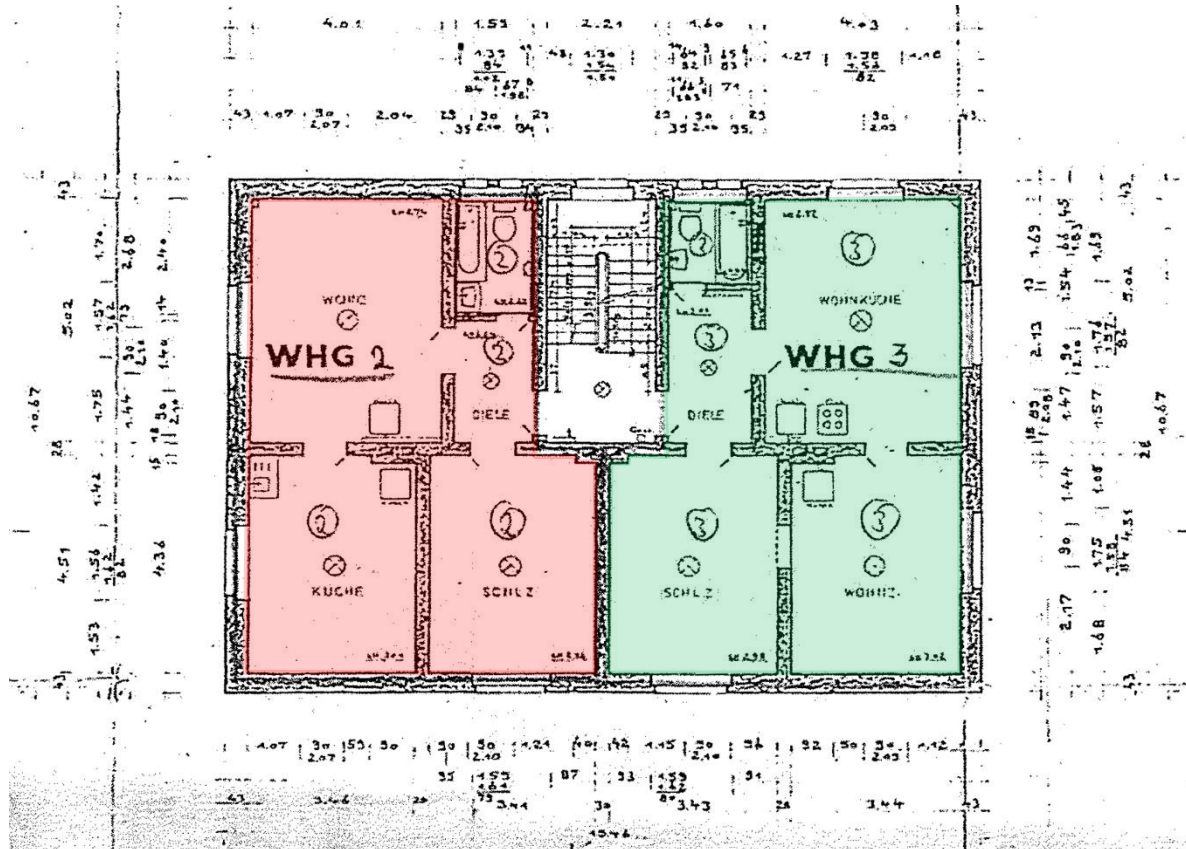
Erstellt: 09.12.2022
Zeichen: 22-EI-1637



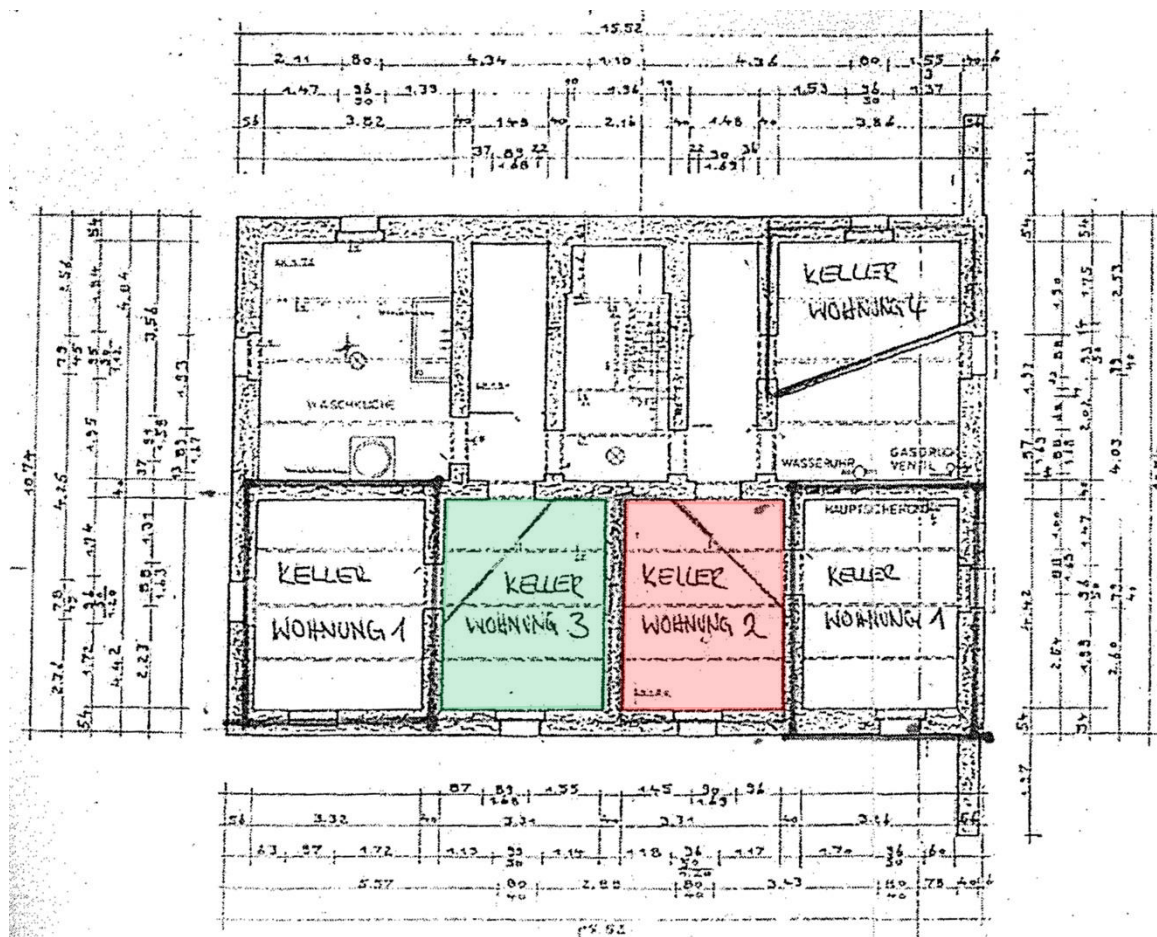
Maßstab 1 : 1000

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

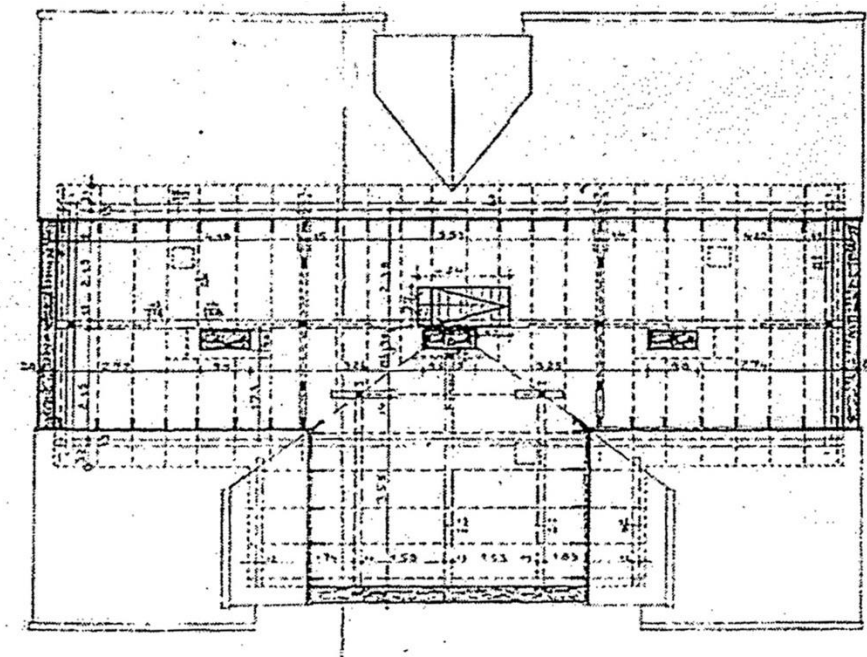
5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung



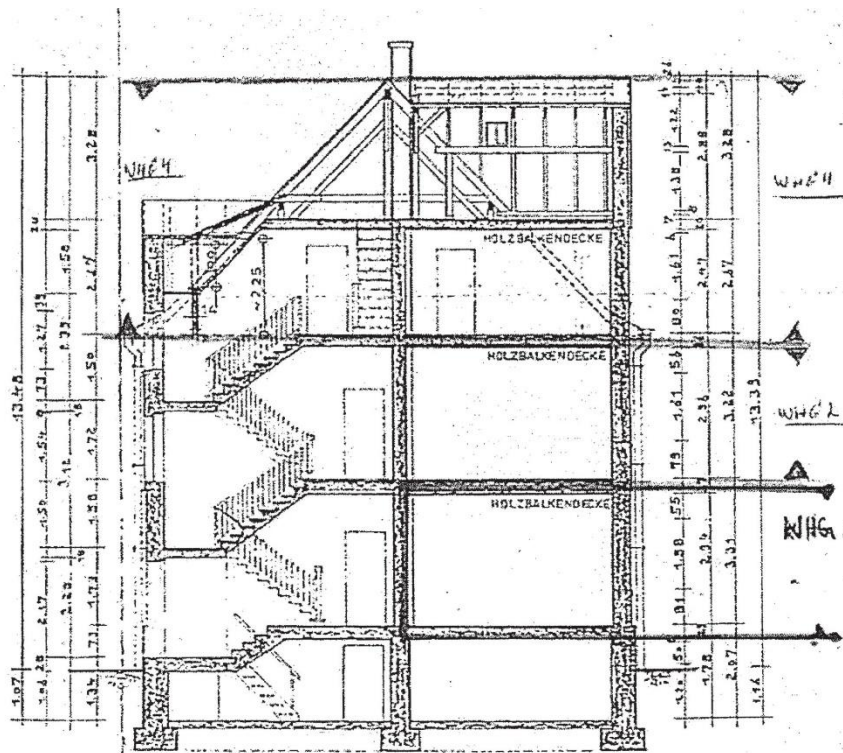
1. Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachboden



Schnitt

5.6. Wohnflächenberechnung

aus der Archivakte des Bauamtes

Stadt Gelsenkirchen
65/1
Rei/B 22 26

Berechnung der Wohnflächen
Städt. Wohnhaus, Hermannstr. 53, Gelsenkirchen-Bismarck

Erdgeschoß, Wohnung 1

Diele	3,18 x 1,60 x 0,97	=	4,94 qm	
Bad	1,66 x 1,60 x 0,97	=	2,58 "	
Küche	4,98 x 3,97 x 0,97	=	19,18 "	
Wohnen	4,52 x 3,41 x 0,97	=	14,95 "	
Schlafen	4,52 x 3,41 x 0,97	=	14,95 "	56,60 qm

Erdgeschoß, Wohnung 2

Diele	3,15 x 1,62 x 0,97	=	4,95 "	
Bad	1,69 x 1,62 x 0,97	=	2,66 "	
Küche	4,98 x 4,00 x 0,97	=	19,32 "	
Wohnen	4,52 x 3,41 x 0,97	=	14,95 "	
Schlafen	4,52 x 3,42 x 0,97	=	14,99 "	56,87 qm

1. Obergeschoß, Wohnung ~~2~~ 2

Diele	2,48 x 1,59 x 0,97	=	3,82 "	
Bad	2,40 x 1,59 x 0,97	=	3,70 "	
Küche	4,51 x 3,46 x 0,97	=	15,14 "	
Wohnen	5,02 x 4,01 x 0,97	=	19,53 "	
Schlafen	4,51 x 3,41 x 0,97	=	14,92 "	57,11 qm

1. Obergeschoß, Wohnung ~~2~~ 3

Diele	3,20 x 1,60 x 0,97	=	4,97 "	
Bad	1,69 x 1,60 x 0,97	=	2,62 "	
Küche	5,02 x 4,03 x 0,97	=	19,62 "	
Wohnen	4,51 x 3,44 x 0,97	=	15,05 "	
Schlafen	4,51 x 3,43 x 0,97	=	15,01 "	57,27 qm

...

- 2 -

Dachgeschoß, Wohnung 5/4

Diele 1	2,17 x 2,01 x 0,97	=	4,23	qm
	./.		0,78	"
Diele 2	1,15 x 0,70 x 0,97	=	2,72	"
Diele 3	1,65 x 1,70 x 0,97	=	3,83	"
Küche	2,32 x 1,70 x 0,97	=	4,30	"
	1,76 x 2,52 x 0,97	=	1,24	"
Kinder 1	+ 0,75 x 1,70 x 0,97	=	14,98	"
	+ 3,44 x 4,49 x 0,97	=	1,35	"
Wohnen	+ 0,60 x 2,32 x 0,97	=	15,42	"
Schlafen	3,51 x 4,53 x 0,97	=	15,42	"
Kinder 2	3,51 x 4,53 x 0,97	=	14,73	"
	3,42 x 4,44 x 0,97	=	1,51	"
Bad	+ 0,67 x 2,32 x 0,97	=	4,30	"
Abstellr.	1,76 x 2,52 x 0,97	=	1,40	"
"	0,42 x 3,44 x 0,97	=	1,33	"
	0,40 x 3,42 x 0,97	=	1,26	"
	0,40 x 3,26 x 0,97	=		

Kaminabzg../. 2 x (0,44 x 0,98
x 0,97)

= - 0,84 "

86,40 qmZusammenstellung

Erddgeschoß, Wohnung 1 + 2	=	113,47	qm
1. Obergeschoß, " 3 + 4	=	114,38	"
Dachgeschoß, " 5	=	86,40	"
Wohnflächen insgesamt	=	314,25	"

Aufgestellt:
Gelsenkirchen, 17.08.84
Hochbauamt - 65/1 #

xxxxxxxxxxxx