

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **B u e r e r S t r . 8 5 / H ü g e l s t r . 2 , 4 5 8 9 9 G e l s e n k i r c h e n**

am 18.03.2024

Teilnehmer der Verwalter  
der Hausmeister  
der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum Nr. 3 - Kiosk

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Zu bewerten sind mehrere Sondereigentume in einem Mehrfamilienhaus, das teilweise aus der Gründerzeit stammt, aus der Wiederaufbauphase und teilweise in den 1990er Jahren angebaut worden ist.

Insgesamt besteht die Eigentümergemeinschaft aus drei verschiedenen Gebäudeteilen, die jeweils eine Untergemeinschaft bilden. Ein Teil, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1955 mit einer Putzfassade, älteren Kunststofffenstern und einem Satteldach mit Tondachsteinen, in einem weitestgehend ursprünglichen Zustand.

Der zweite Bauteil ist ein Gebäude aus 1893 mit einer Putzfassade und einem Mansarddach, ebenfalls Kunststofffenstern. Die Putzfassade wurde augenscheinlich mit einer Folie/Anstrich oder Ähnlichem beschichtet. Die Folie/Anstrich löst sich aufgrund von Wassereinwirkungen und macht insgesamt einen schlechten Eindruck. Das Mansarddach ist teils nur mit Dachpappe beklebt worden bzw. mit Bitumenschindeln oder teils mit Dachpfannen. Zwischen dem Bauteil 1893 und dem Bauteil 1955 befindet sich ein 1-gehoßiger Bauteil, der in Bezug auf die äußere Gestaltung dem Bauteil aus 1893 entspricht, mit Flachdach mit Bitumenabdeckung und insgesamt einen sanierungsbedürftigen Eindruck macht.

Dann der Bauteil aus dem Jahre 1994/95, in dem auch das zu bewertende Sondereigentum liegt. Dieser Bauteil ist von der Architektur so gestaltet, dass sich das Dach bis auf das Niveau des Erdgeschosses runterzieht und somit die Dachfläche die Gestaltung dominiert. Die Fassade ist ein Wärmedämmverbundsystem mit deutlichem Instandsetzungsbedarf. Auch ist erkennbar, dass Sparrenköpfe und außen liegende Sparren instandsetzungsbedürftig sind.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 liegt im Erdgeschoss des Bauteils 1994/95.

Die Freifläche als Hoffläche ist mit Betonpflaster befestigt. Am Randbereich Einpflanzungen in einfachster Art. Hier sind Stellplätze vorhanden und es gibt eine Werbeanlage, die gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung keine Erträge mehr erwirtschaftet. Die Mieteinnahmen sind nicht bekannt.

Bei der Straße Kärntener Ring handelt es sich um eine 4-spurige Straße (deutlich frequentiert) mit mittleren Straßenbahngleisen. Die Umgebung ist uneinheitlich heterogen, bestehend aus gewerblichen Objekten wie einer Tankstelle, einem Automobilhandel oder aus einfachen Wohnhäusern, 3-geshoßig mit ausgebautem Dachgeschoss. Südlich des Gebäudeensembles eine Bahnanlage, direkt vor dem Haus eine Ampelanlage.

Der Innenhof ist zur Hügelsstraße hin offen gestaltet und zum Kärntener Ring mit einem Stabgitterzaun abgegrenzt. Hinter dem Haus verlaufen Hochspannungsleitungen.

Bei der Hügelsstraße handelt es sich um eine Zone 30, eine enge Straße für zwei Spuren gerade ausreichend mit beidseitigen Gehwegen, Asphaltoberfläche und Beleuchtung. Von der Hügelsstraße aus ist der Bauteil aus 1893 noch in der ursprünglichen, mit Bossen verzierten Gründerzeitfassade aus Klinker- und Putzflächen mit Erker teilweise erhalten. In der Fassade des Altbaus im Bereich der Hügelsstraße sind mehrere Fensteröffnungen nachträglich geschlossen worden. Die Erdgeschossfassade ist ebenfalls teilweise provisorisch geschlossen worden. Hier gibt es einen größeren Instandhaltungsstau im Bereich des Anstrichs. Auch hier ist das Mansardgeschoss lediglich mit Dachpappe abgeklebt, jedoch ist das Dach in einfachster Art instandgesetzt. Der Bauteil aus den 1950ern ebenfalls mit einer Putzfassade im ursprünglichen Zustand, zwei Eingängen und eine Garage, insgesamt einfacher Zustand. Das Gründerzeitgebäude stammt aus dem Jahre 1893 laut Inschrift. Giebelfassade des Bauteils 1955, Putz mit einer geringen Anzahl an Öffnungen und Graffiti.

## INNENBESICHTIGUNG Hugelstrae 2

### Sondereigentum Nr. 3 – Kiosk leerstehend

Die Einheit ist stark instandsetzungsbedurftig bezüglich der Schönheitsreparaturen. Vor dem Schaufenster befinden sich Kunststoffrollladen. Die Kunststoffrolllade zur Tür wurde entfernt um eine Zugänglichkeit zu ermöglichen.

#### Kiosk

- Zugang: eine Aluminiumdrehtur, manuell mit Oberlicht
- Schaufensteranlage: eine instandsetzungsbedurftige Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung
- Fußboden: Terrazzofliesen
- Wände: teilweise mit Vorsatzschale, dahinter Tapete gestrichen
- Decke: Odenwaldecke, abgehangen teilweise mit integrierter Beleuchtung
- Heizung: ein Stahlplattenheizkorper mit Thermostatventil
- Im hinteren Bereich ein WC

#### Flur zum WC und WC

- In dem Bereich auch die Elektrounterverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und einem FI-Schalter
- Fußboden: Terrazzofliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: teils abgehangen, teils nicht erkennbar
- Einrichtungsgegenstände: - ein wandhangendes WC mit Unterputzspulkasten  
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Elektrisches Untertischgerat
- Tür: einfache Tür in Stahlumfassungszarge einschlagend

### Kellergeschoss

#### Keller

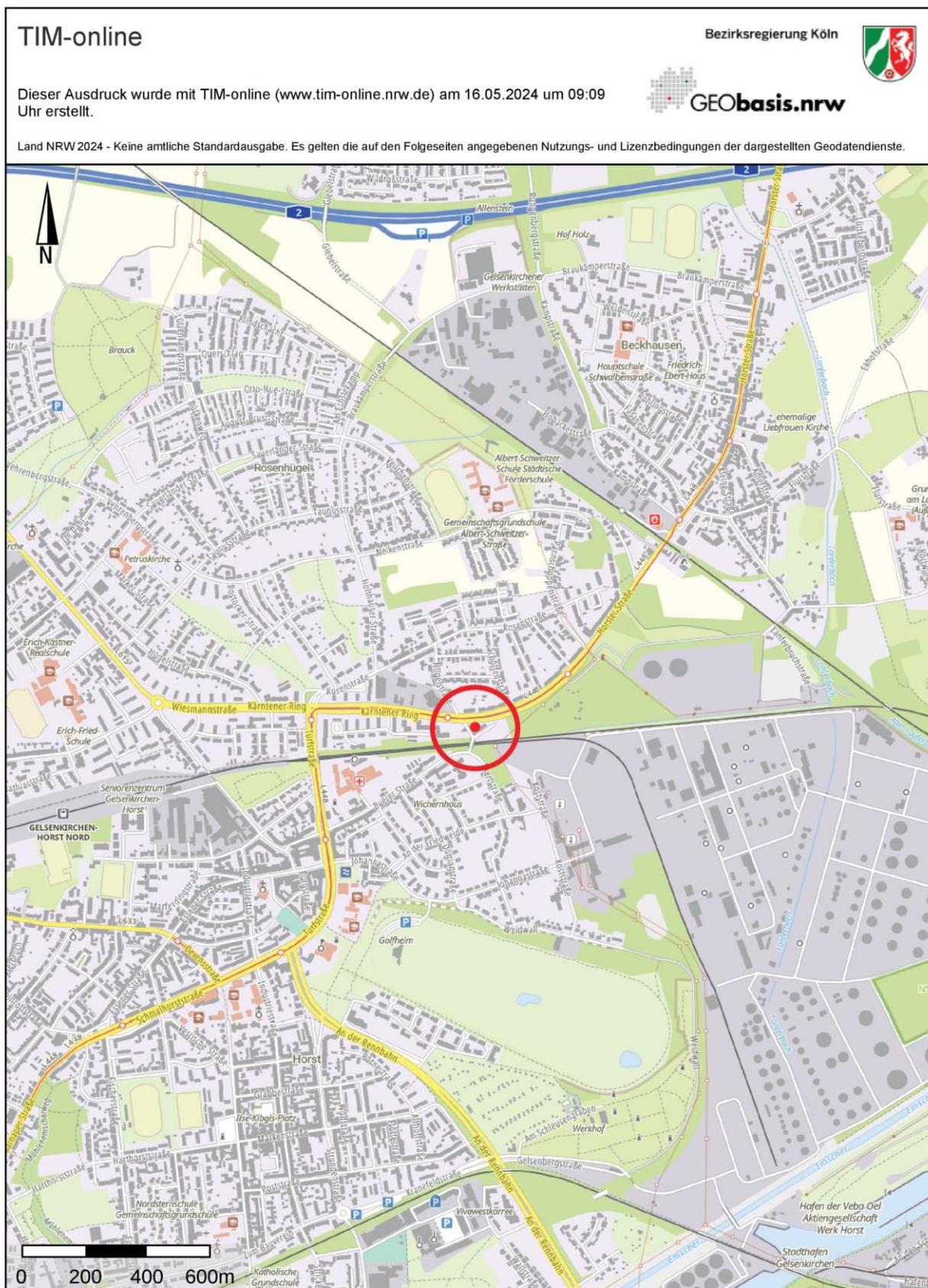
- Fußboden: Beton bzw. Estrich, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Alle abgehenden Türen: geschlossene Türblätter in Stahleckzarge einschlagend bzw. Stahlumfassungszarge

#### Heizungskeller

- Fußboden: Estrich
- Wände: Fugenglattstrich
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Die Heizung ist eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr und versorgt auch die Buerer Straße 85.

Gelsenkirchen den 18.03.2024

## 5.2. Stadtplan

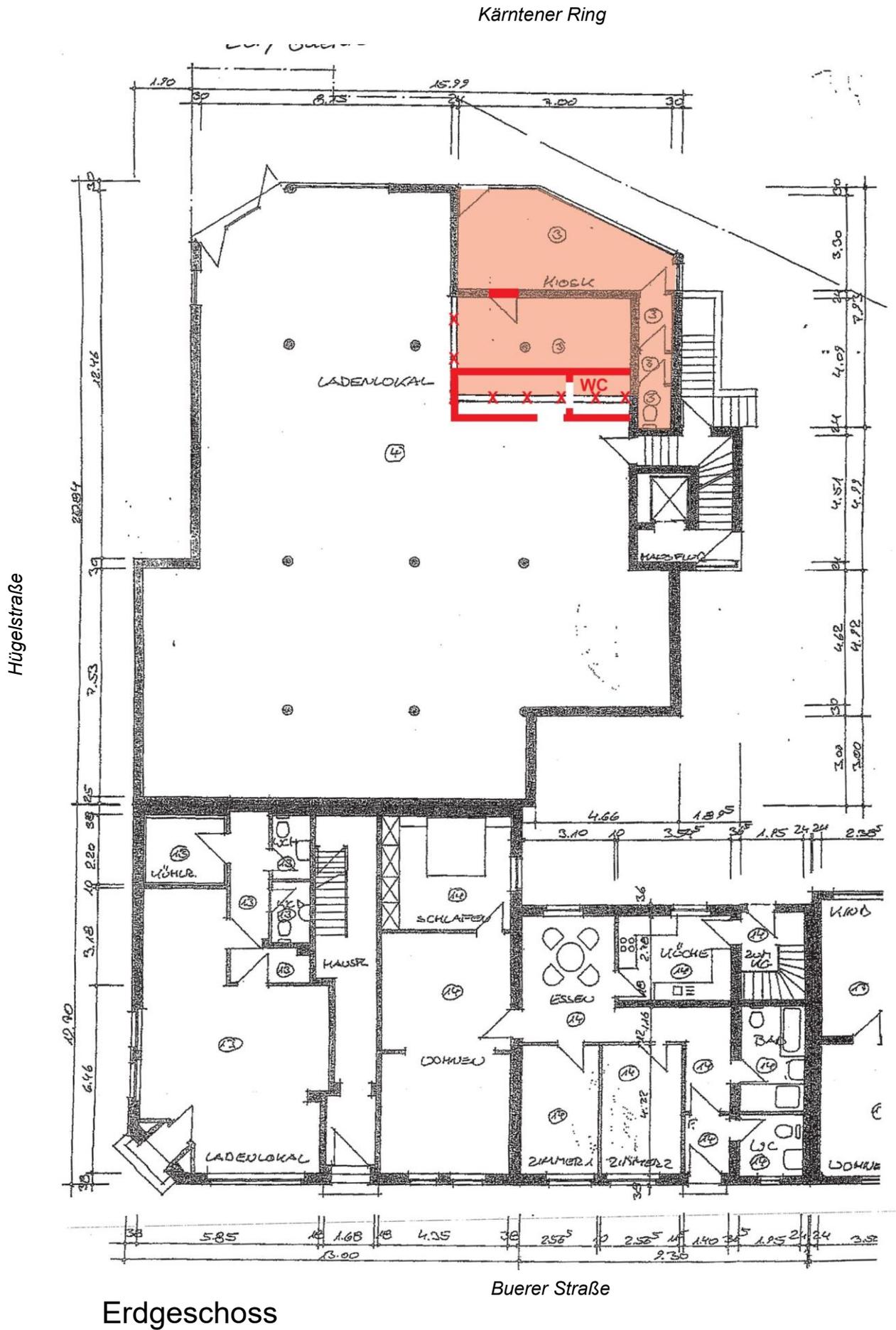


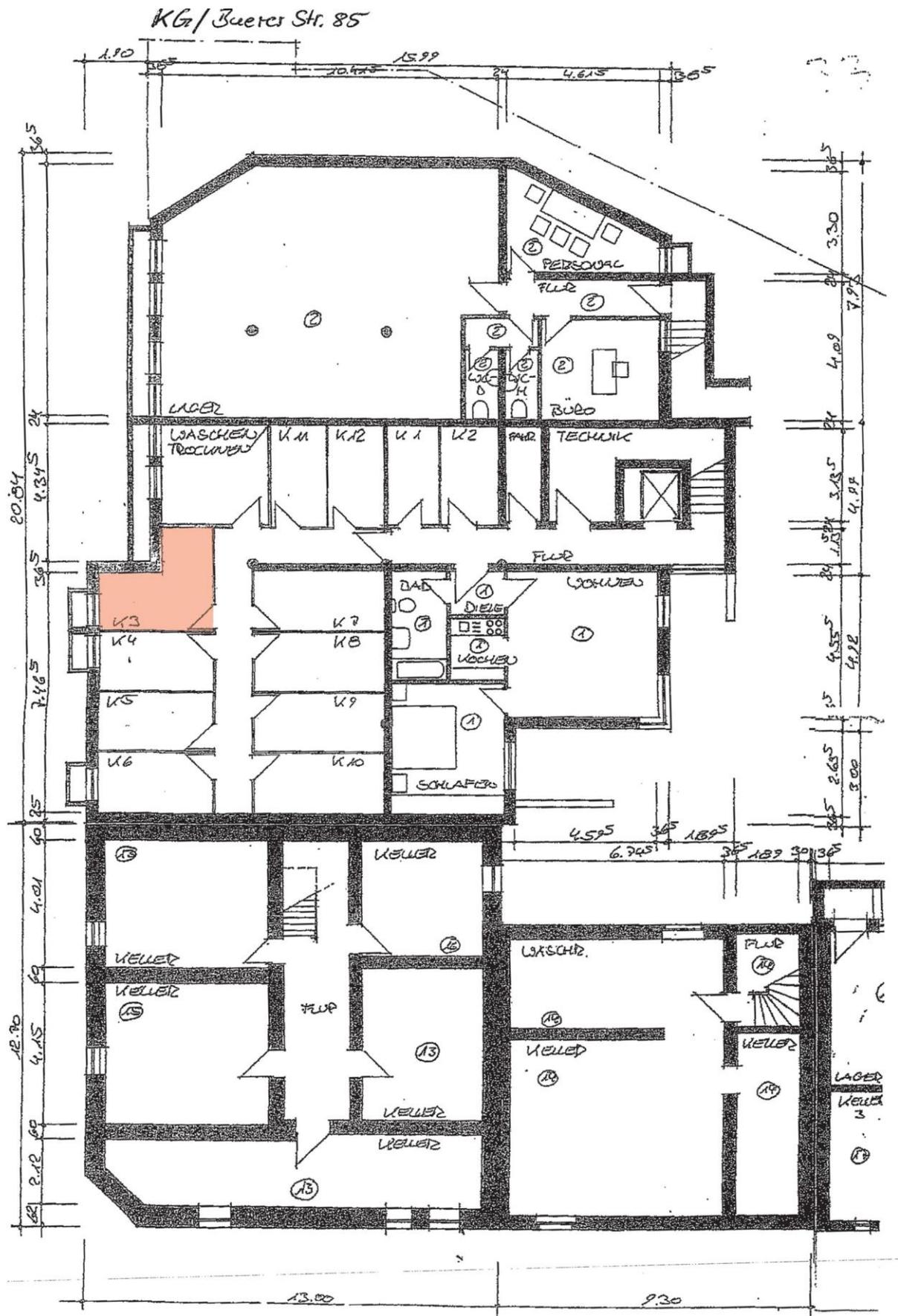
## 5.3. Luftbild





**5.5. Bauzeichnungen**  
(Skizzenhaft an die Örtlichkeit angepasst)





Kellergeschoss

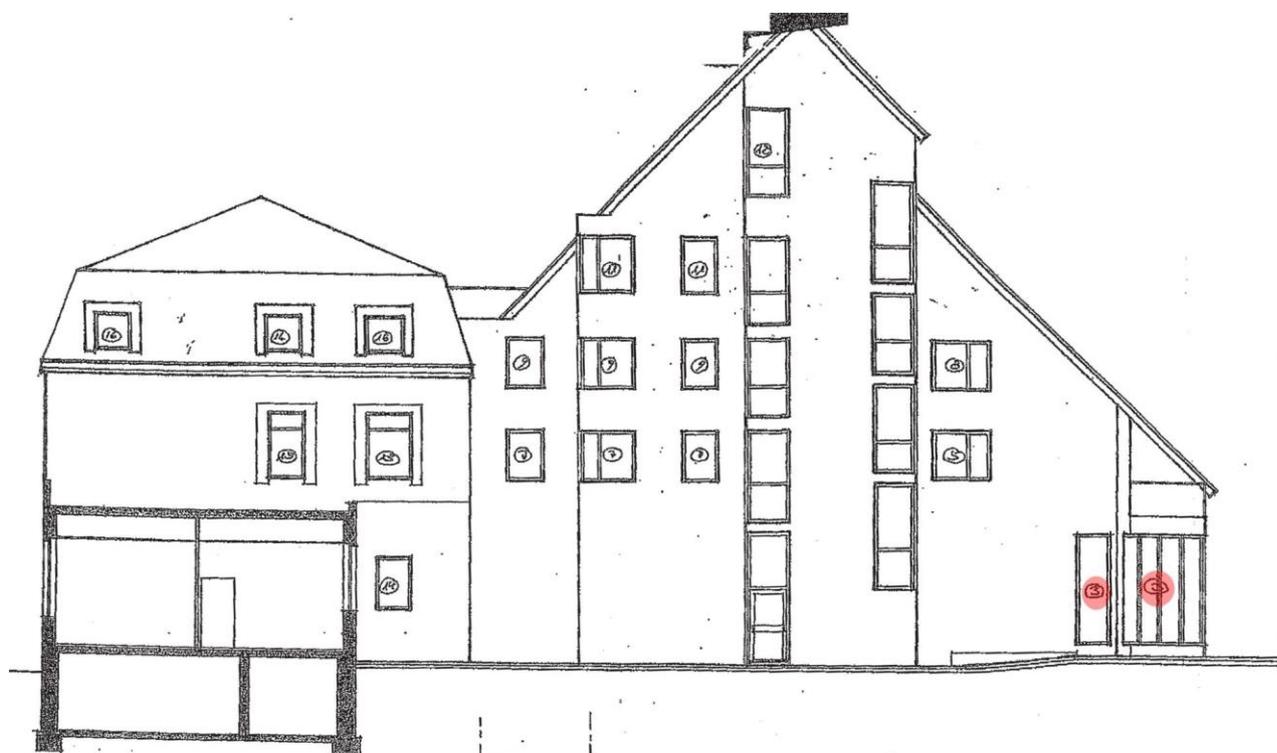


Aufteilungsplan

Ansicht vom Kärntener Ring

gemäß der Abgeschlossenheitsbescheinigung

AZ. 3240/10 vom 1. D. SEP. 2018



Hofansicht von der Hügelsstr.