

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. 13

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-geschossiger 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. 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. 13 liegt im Erdgeschoss des Bauteils 1893.

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-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Südlich des Gebäudeensembles eine Bahnanlage, direkt vor dem Haus eine Ampelanlage.

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

Bei der Hülgelstraße handelt es sich um eine Zone 30, eine enge Straße für zwei Spuren gerade ausreichend mit beidseitigen Gehwegen, Asphaltoberfläche und Beleuchtung. Von der Hülgelstraße 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 Hülgelstraße 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 Innenschrift. Giebelfassade des Bauteils 1955, Putz mit einer geringen Anzahl an Öffnungen und Graffiti.

INNENBESICHTIGUNG Buerer Straße 85

Treppenhaus

Erdgeschoss

- Hauseingangstür: die ursprüngliche Holztür, ein Öffnungsflügel, ein Seitenflügel ebenfalls zum Öffnen, Oberlicht aus Einfachverglasung, ebenfalls Lichtausschnitte aus Einfachverglasung
- Fußboden: Fliesen
- Wände: Rigips
- Offene Zählerkästen
- Augenscheinlich angefangener Umbauzustand und nicht weitergeführt

Obergeschoss

- Podest: belegt mit PVC
- Treppe: Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer, Holzhandlauf
- Wände, Treppenunterläufe und Podestunterläufe: geputzt und gestrichen
- Teilweise sind die Wände mit Rigips abgekleidet, hier alles noch im Rohbauzustand. Dies bedeutet sichtbare Rigipsplatten einmal gespachtelt und dann geschliffen. Endbehandlung fehlt noch.

Sondereigentum Nr. 13 – Gewerbeinheit leerstehend

Betreten wird die Einheit über den Zugang von der Buerer Straße, hier eine Kunststofftür.

Raum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehangen
- Die Feininstallation ist teilweise beschädigt
- Teilweise deutlicher Schimmelbefall in den Ecken erkennbar
- Die Elektrounterverteilung befindet sich in diesem Raum mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten, jedoch ohne FI-Schalter
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gemäß Angaben resultiert der Schaden aus einem Dachschaden
- Dann rechts runter gehend ein Flur zum WC

Flur und WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert, Instandsetzungsbedürftig
- Decke: geputzt, Instandsetzungsbedürftig
- Zugang WC: über ein einfaches Holztürblatt mit Instandsetzungsbedürftiger Holzzarge
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - die Leitungsführung ist nachträglich improvisiert erstellt worden auch fehlt der Siphon
 - hinten ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
 - Aufputz montierte Wasserführung
- Ein Durchlauferhitzer

Der Übergang zu dem Ladenlokal Nr. 4 ist durch einen Zwischenraum, der raumhoch gefliest ist und mit einem Edelstahlwaschtisch mit Kaltwasser ausgestattet ist, geöffnet worden.

Kellergeschoss

Zugang über eine steile Holzterappe.

Keller allgemein

- Fußboden: Estrich
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Kappendecke, geputzt
- Teilweise nachträglich installierte Verkabelung ohne Feininstallation
- Im Kellerbereich noch ein weiterer Zählerschrank mit Sicherungsautomaten, augenscheinlich begonnen zu modernisieren, dann abgebrochen.

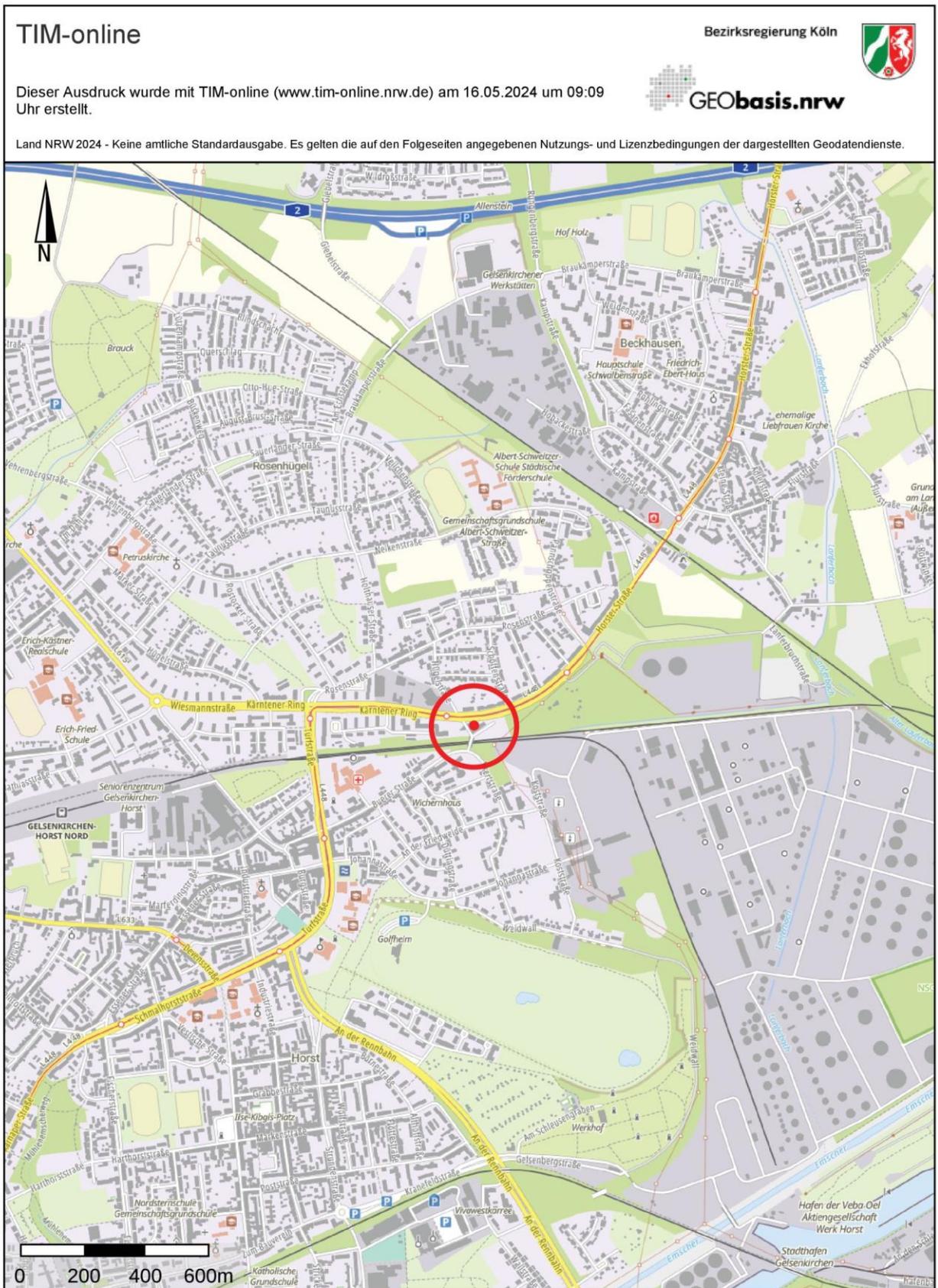
Eigentlicher Kellerraum

- Fußboden: Estrich, teilweise mit Schäden
- Wände: geputzt und gestrichen
- Spuren von eindringender Feuchtigkeit
- Decker: Kappendecke geputzt und gestrichen

Die anderen Kellerräume sind ähnlich. Die Zugangstüren sind Mehrzwecktüren mit Rostansatz. Im vorderen Bereich des Eingangs die Wände mit Putz, teilweise mit abgeklopftem Putz. Nachträglich Schlitze für Elektroleitungen, begonnen aber nicht fertiggestellt.

Gelsenkirchen den 18.03.2024

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

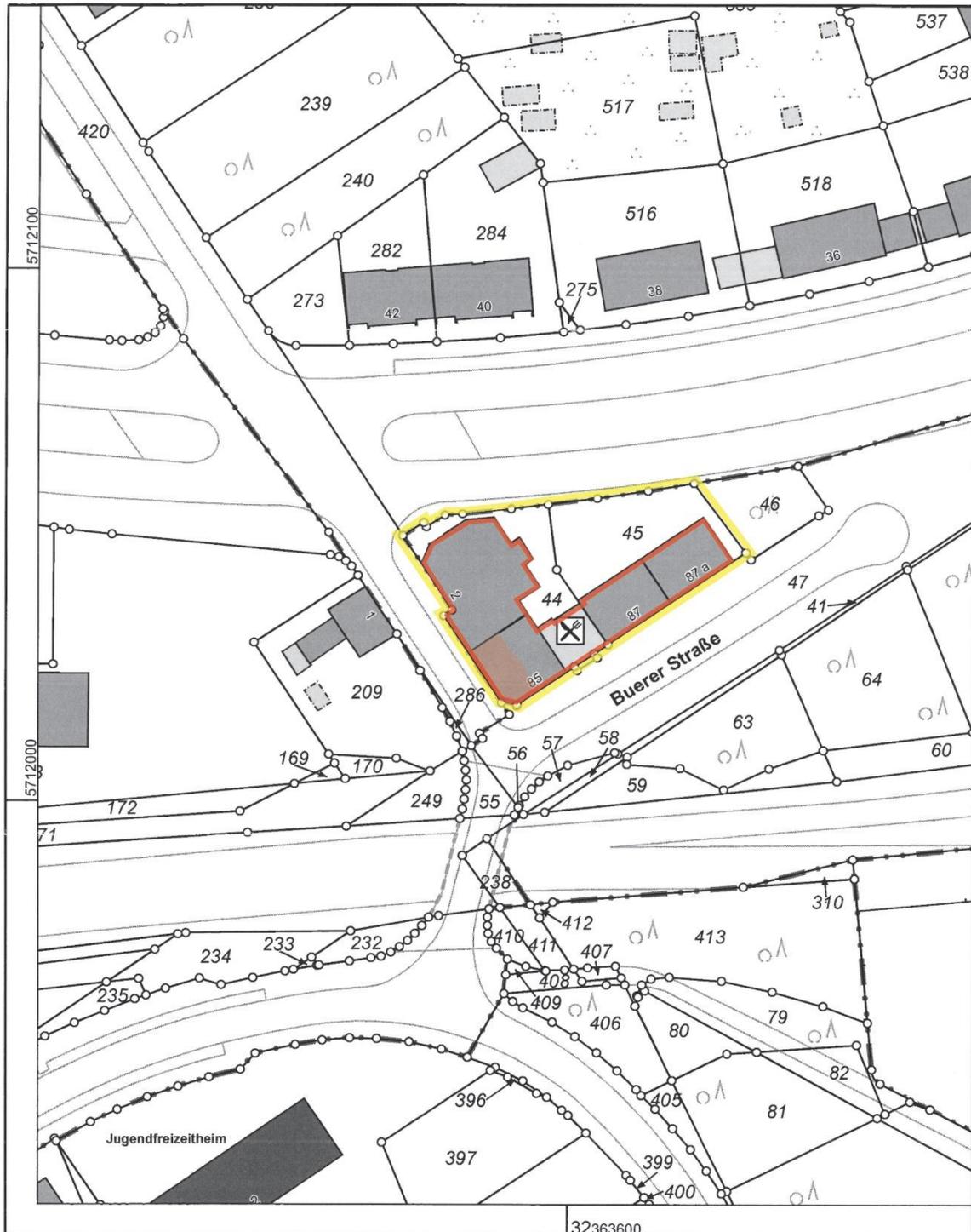
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 44
Flur: 95
Gemarkung: Buer
Hügelstraße 2, Gelsenkirchen u.a.

1. Ausfertigung

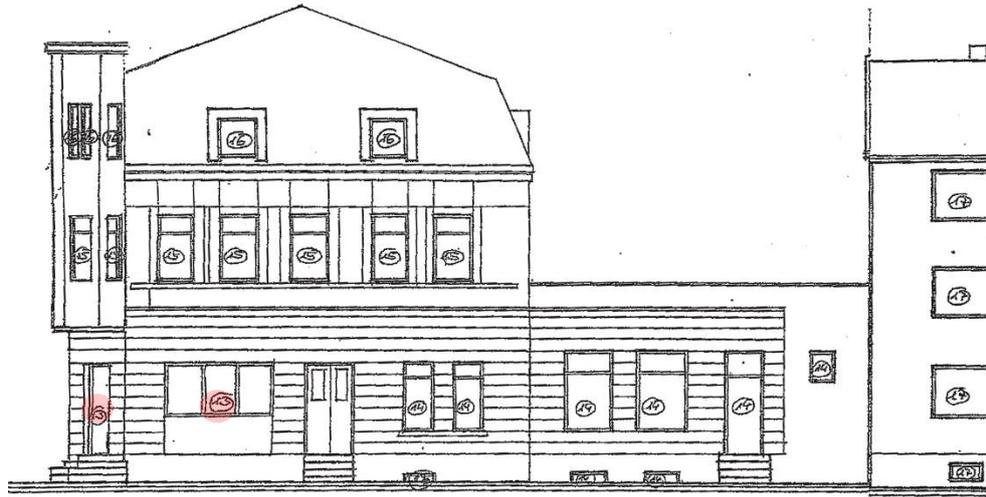
Erstellt: 13.06.2022
Zeichen: 22-EI-0776



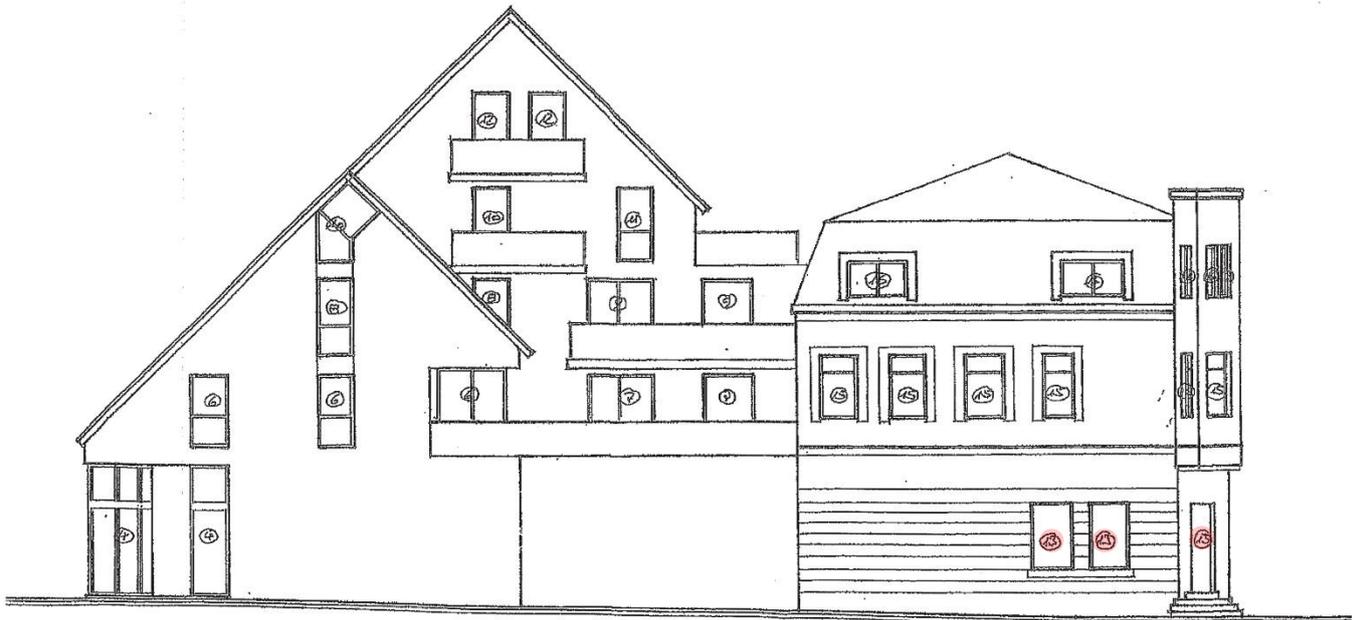
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

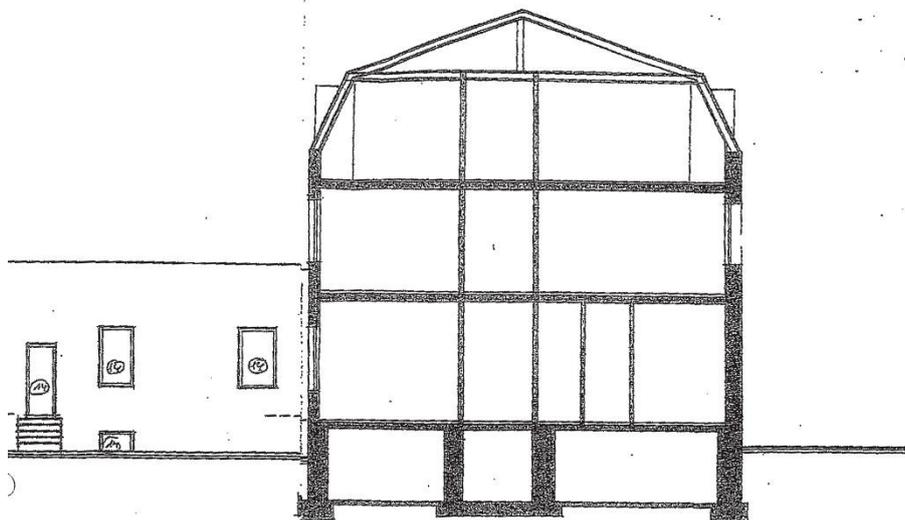
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Straßenansicht von der Buerer Str.



Straßenansicht von der Hugelstr.



Schnitt