

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 , 45899 Gelsenkirchen**

am 18.03.2024

Teilnehmer
der Verwalter
der Hausmeister
der Sachverständige

zu bewerten ist die Wohnung Nr. 14

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. 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. 14 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 Hülstraße hin offen gestaltet und zum Kärntener Ring mit einem Stabgitterzaun abgegrenzt. Hinter dem Haus verlaufen Hochspannungsleitungen.

Bei der Hülstraße handelt es sich um eine Zone 30, eine enge Straße für zwei Spuren gerade ausreichend mit beidseitigen Gehwegen, Asphaltoberfläche und Beleuchtung. Von der Hülstraße 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 Hülstraße 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 Buerer Straße 85

Allgemeines Treppenhaus Haus Nr. 85

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.

Wohnung Nummer 14

Zugang über eine Betontreppe mit abgeschlagenem Fliesenbelag. Die Wohnungseingangstür ist eine Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss Rollläden.

Diele

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: abgehangen

Kinderzimmer

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest
- Restflächen: geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung deutlich überhöht, so dass nur eine eingeschränkte Bedienungsmöglichkeit da ist
- Zu einem weiteren Raum ein einfachverglastes Fenster
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Dusche
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Im Bereich des Fensters Stockflecken und möglicherweise Schimmelbildung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Der Mieter gibt an, dass Bilder gemacht werden dürfen und auch im Gutachten veröffentlicht werden dürfen.

Flur

- Fußboden: Naturstein
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Feininstallation teilweise beschädigt
- Decke: abgehangen, tapeziert und gestrichen

Weiteres Badezimmer

- Fußboden: Marmor
- Wände: Marmor
- Decke: teilweise abgehangen
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Eckbadewanne die defekt ist, aus Kunststoff
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Im Fußbodenbereich mehrere Risse

Küche

- Fußboden: Marmor
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehangen, teilweise mit sichtbaren Feuchtigkeitsschäden
- Abwasser und Zuwasser Anschlüsse im Schrankbereich
- Ein Untertischgerät das gemäß Angabe nicht funktionsfähig ist
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Im Wandbereich wieder Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Steckdose, diese schlägt durch bis auf die gegenüberliegenden Wand im Essraum. Auch an mehreren Stellen im Bereich der abgehangenen Decke Feuchtigkeitsschäden.

Weiterer Raum

- Fußboden: Marmorfliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: ursprüngliches Holzfenster mit nachträglicher Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Dann noch ein Ausgang zum Parkplatz, gefliest.

Schlafraum

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Gemäß Angabe war die Wand verschimmelt und wurde von der Mieterseite instandgesetzt
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrolllade

Essraum

- Fußboden: Marmor
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: abgehangen mit integrierter Beleuchtung
- Auf der Wand auch Feuchtigkeiterscheinungen

Weiteres Schlafzimmer

- Hier wurde die Decke abgestützt, weil die Tragbalken weggefault sind, aufgrund des Wasserschadens
- Im Bereich der Wand deutliche Schimmelbildung und Nässe
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Auch die Feininstallation wurde in teilweise demontiert
- Die Wand ist eine Vorsatzschale
- Der Heizkörper ist abgefallen

Letztes Zimmer

- Fußboden: Laminat mit Schäden
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehangen mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster zur Hügelsstraße: die Rollläden sind teilweise defekt
- Auch hier Schäden von Feuchtigkeit aus dem Dachbereich erkennbar im Erdgeschoss

Die Heizung im ersten Badezimmer zur Straße ist auch defekt gemäß Angabe. Weiter wird angegeben, dass die Wohnungseingangstür defekt ist und Wasser eindringt.

Kellergeschoss

Zugang über eine steile Holzterasse.

Keller allgemein

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

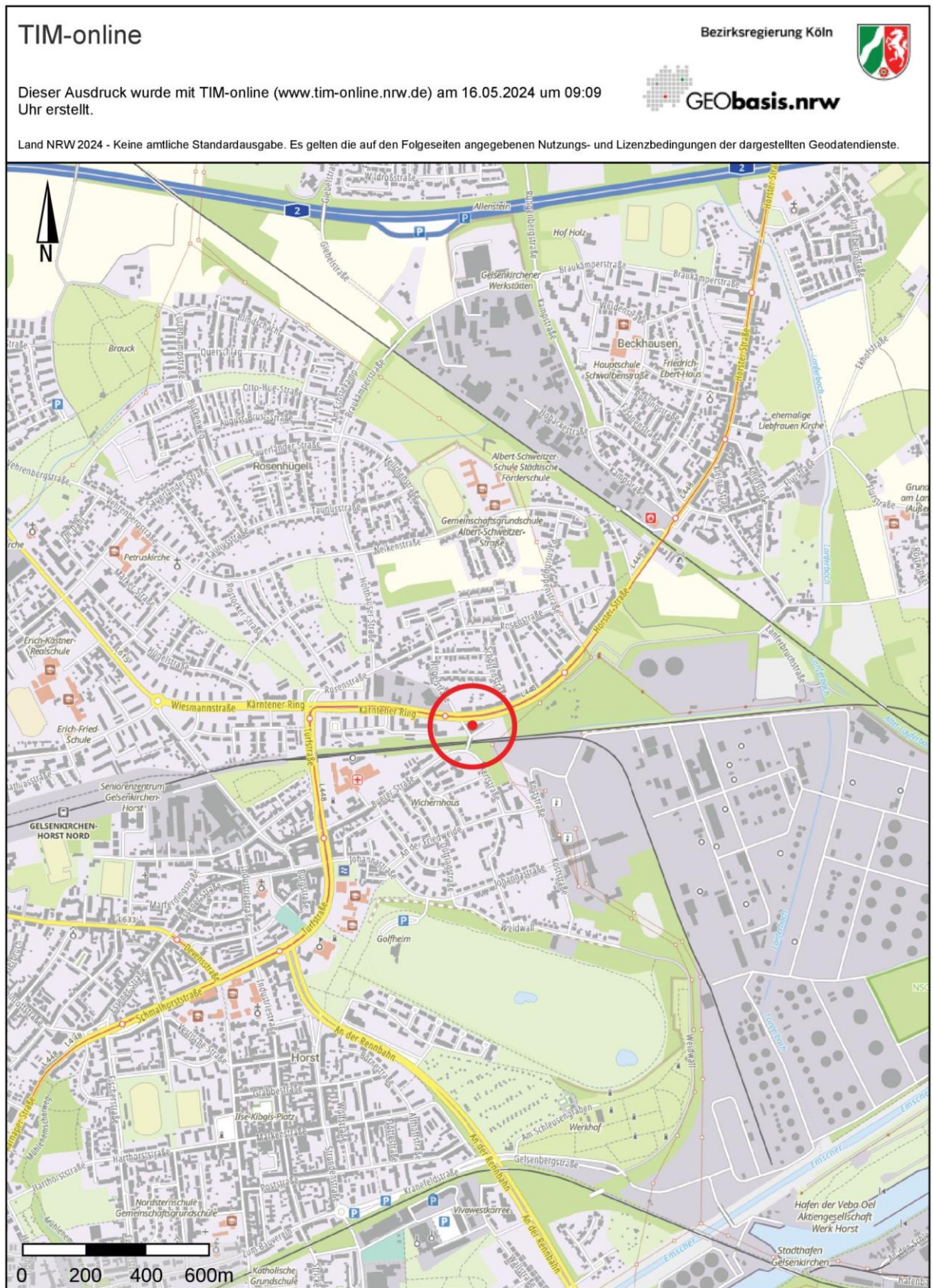
Eigentlicher Kellerraum

- 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 Schlitz 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

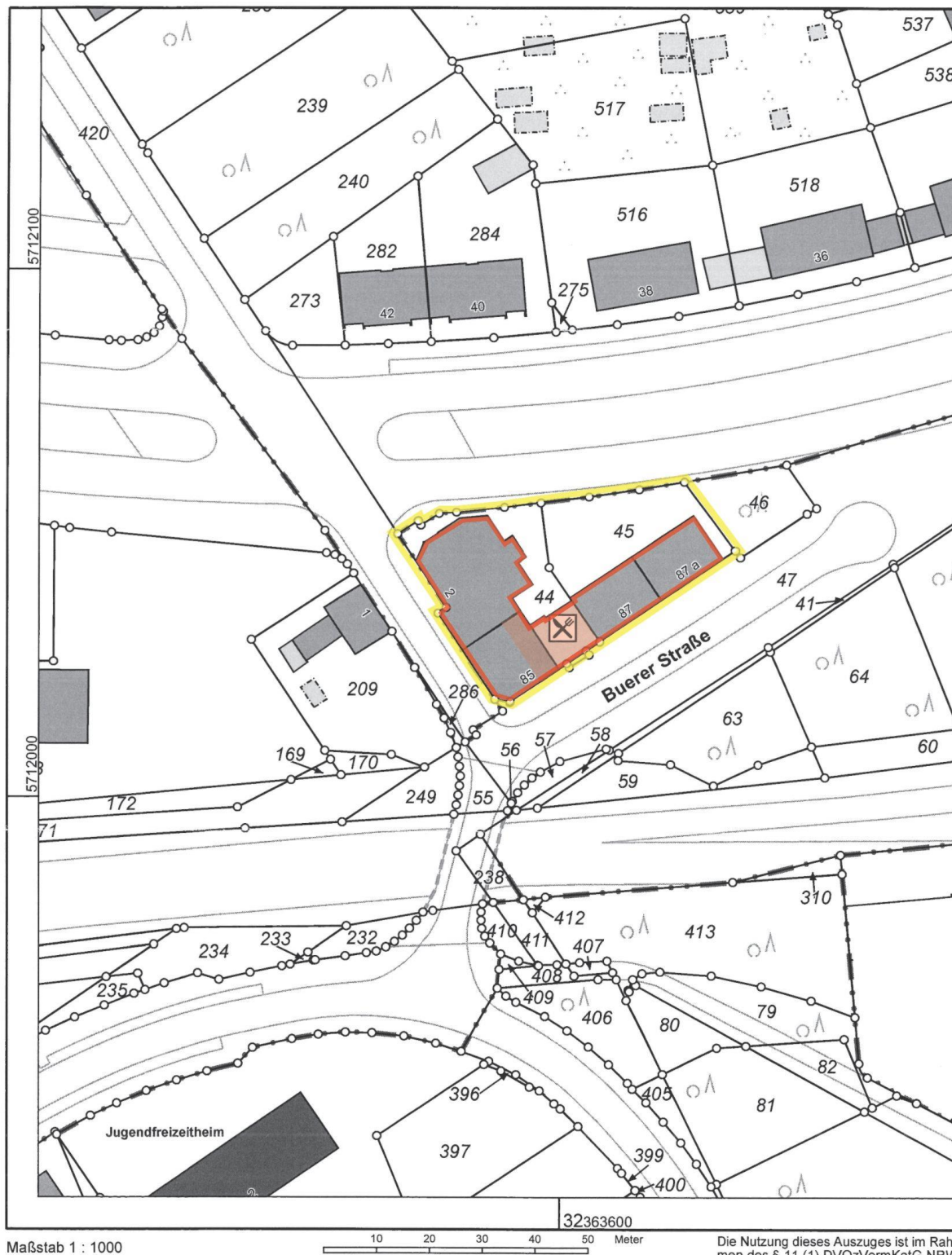
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

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

1. Ausfertigung

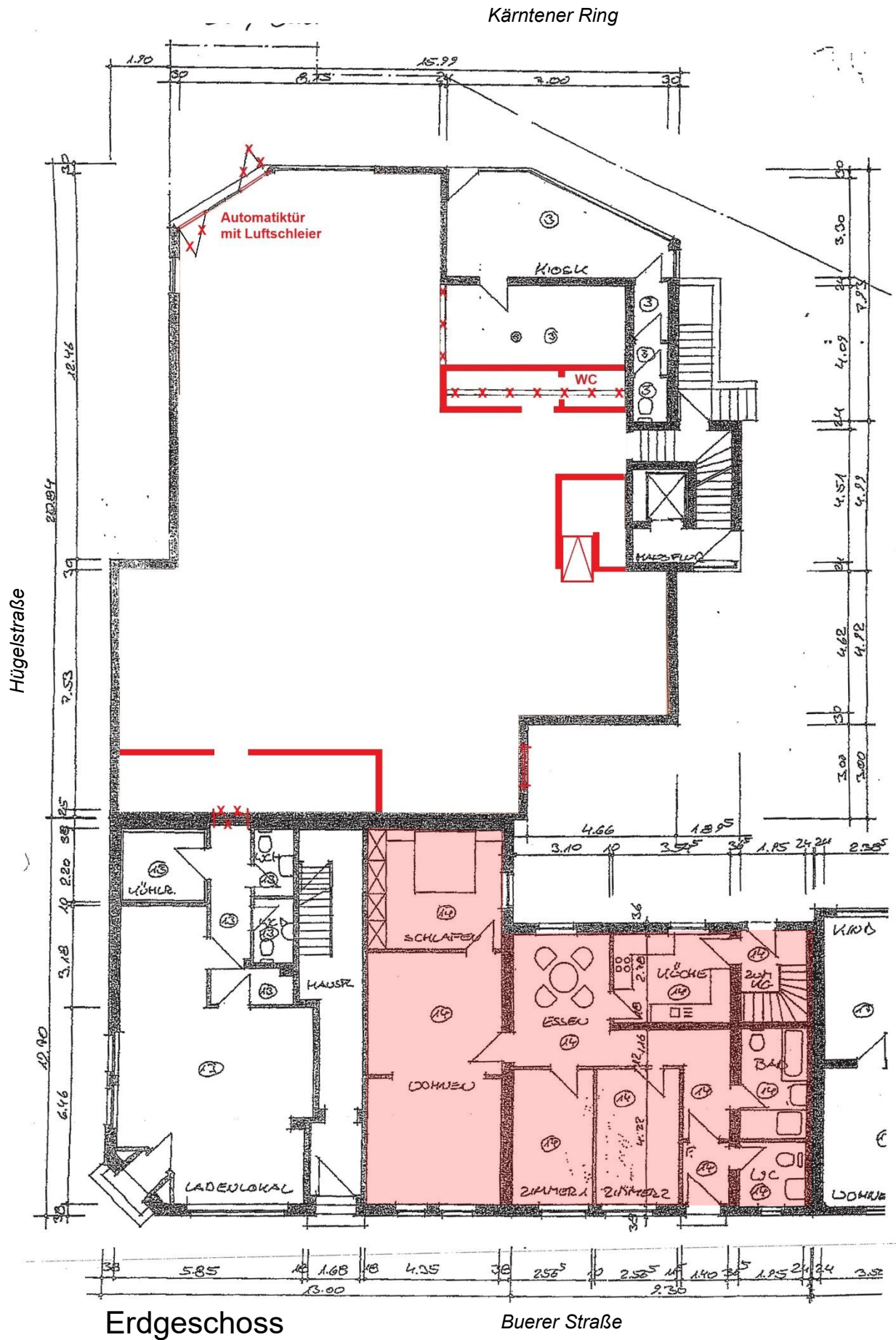
Erstellt: 13.06.2022
Zeichen: 22-EI-0776

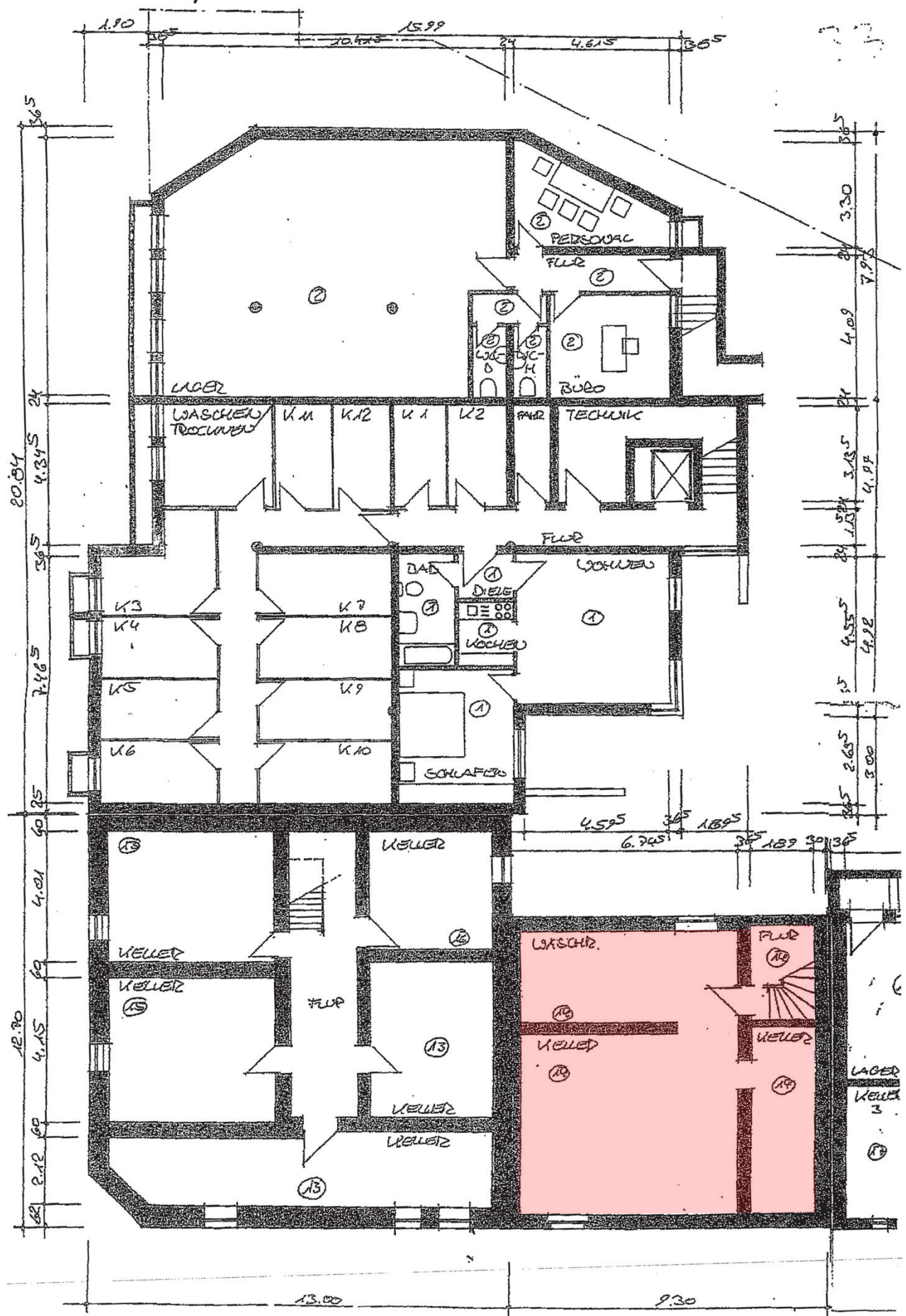


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bauzeichnungen

(Skizzenhaft an die Örtlichkeit angepasst)

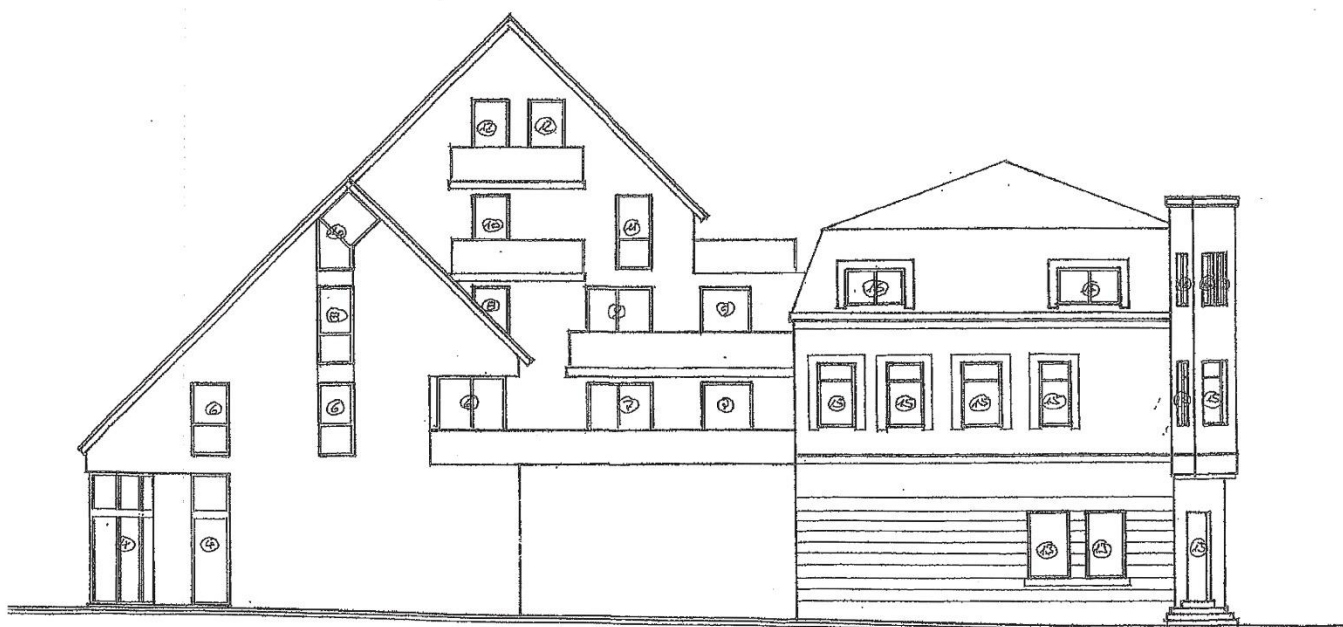




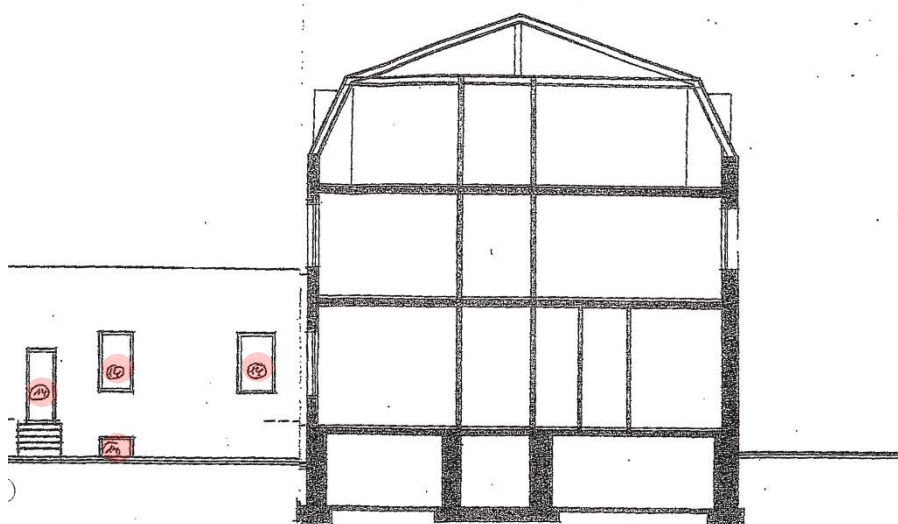
Kellergeschoss



Straßenansicht von der Buerer Str.



Straßenansicht von der Hugelstr.



Schnitt