

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. 16

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. 16 liegt im 2. Obergeschoss 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: 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 16

Die Wohnung ist leerstehend. Die Wohnung wurde überarbeitet.

Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Fliesenspiegel im Küchenbereich
- Küchenanschlüsse für Kalt- und Warmwasser, E-Herd Anschluss
- Restflächen: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Tür: neuere Türblätter, bei den Türblättern fehlt teilweise die Garnitur
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

WC

- Undicht offensichtlich
- Fußboden: Fliesen
- Wände: gefliest
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes-WC mit Aufputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Badewanne

Die Wohnungseingangstür ist ein geschlossenes Türblatt neueren Datums. Die Elektrounterverteilung wurde begonnen zu modernisieren/umzubauen ist aber offensichtlich nicht abgeschlossen.

Durchgangszimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Am Ende ein Schlafraum

Schlafrum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung von 1978
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Hier erkennbar auch, dass Mansarddach. Das Mansarddach ist deutlich schadhaft.

In der ganzen Wohnung riecht es nach Feuchtigkeit. Die Wohnung hat auch eine deutliche Schiefelage.

Verteilerflur vor den Wohnungen im 2. Obergeschoss

- Fußboden: altes Linoleum auf Holzbalkendecken, stark abgenutzt renovierungsbedürftig
- Wände: sind mit einer Vorsatzschale gemacht worden, gestrichen

Wohnung 16 zweiter Teil

Zugang über ein geschlossenes Türblatt.

Diele

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- In dem Bereich auch eine neue Elektrounterverteilung die noch fertiggestellt werden muss, teilweise fehlt die Feininstallation

Zimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen, ebenfalls schon eine Rissbildung im Bereich des Sturzes
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Baudatums ca. aus den 1970`er
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Im Bereich des Fensters deutliche Feuchtigkeiterscheinungen und Schimmelbildung, vermutlich

Badezimmer

- Die Fertigstellung ist nicht abgeschlossen
- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,40 m hoch gefliest, teilweise 2 m hoch gefliest
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Unterputzspülkasten
 - eine Aussparung für eine Badewanne
- Heizkörper fehlt

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat, teilweise uneben liegend
- Auch hier wieder Erscheinungen von Feuchtigkeit
- Fenster: älteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Alle Türen sind neuere Holztüren/Weißlacktüren in Holzumfassungszarge einschlagend
- Geradeaus durch, ein Raum, ebenfalls ein Durchgangsraum

Durchgangsraum

- Fußboden: Verlegeplatten, teilweise aufgenommen
- Im Bereich des Daches deutliche Feuchtigkeiterscheinungen mit Schimmelbildung
- Hier Anschlüsse für Küche, Kaltwasser und E-Herd sowie Fliesenspiegel
- Fenster: älteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Dann weitergehend ein weiterer kleiner Raum der mit dem Erker

Kleiner Raum mit Erker

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Deutliche Schimmelspuren auf beiden Seiten

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.

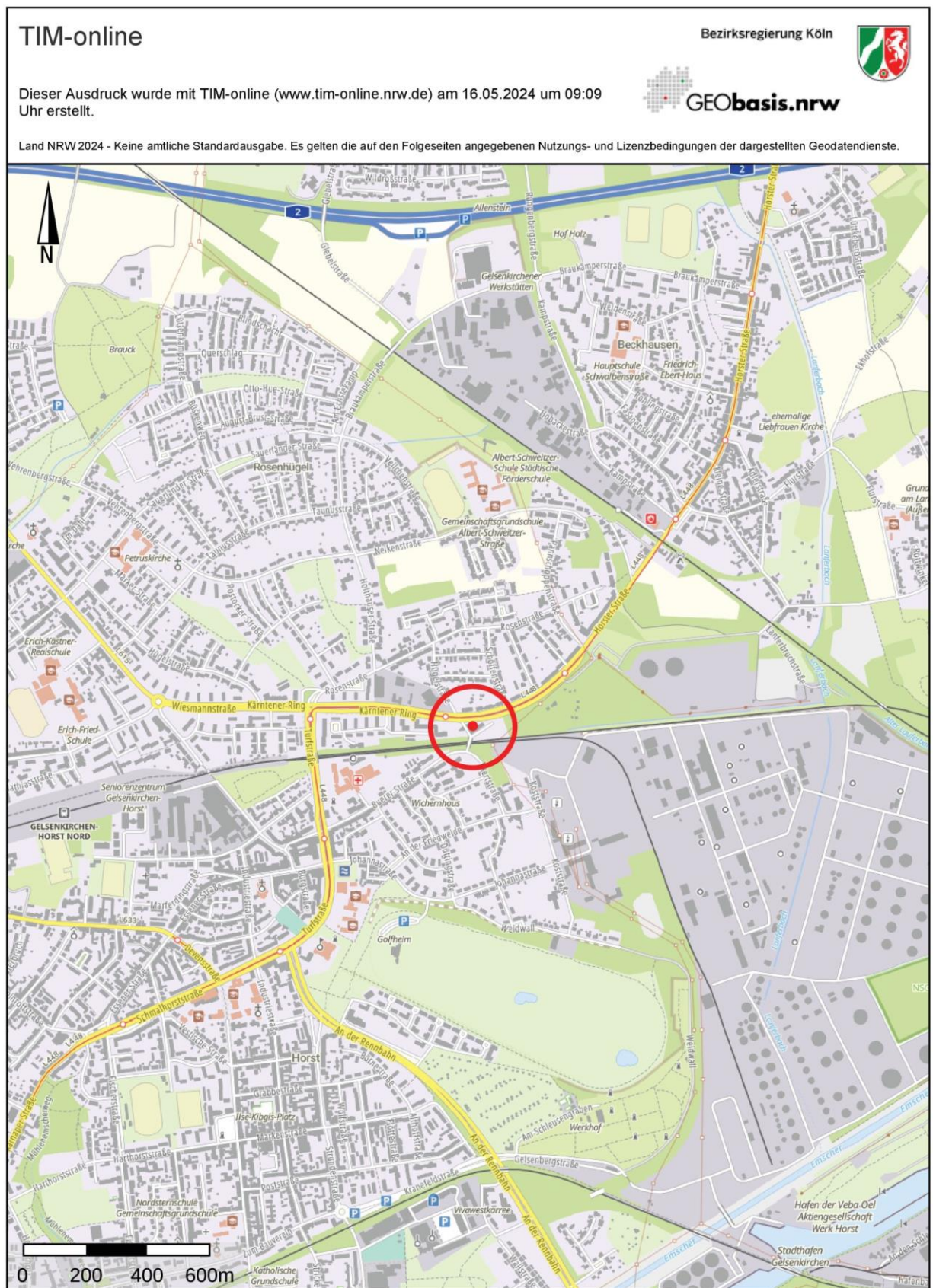
Eigentlicher Kellerraum

- 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

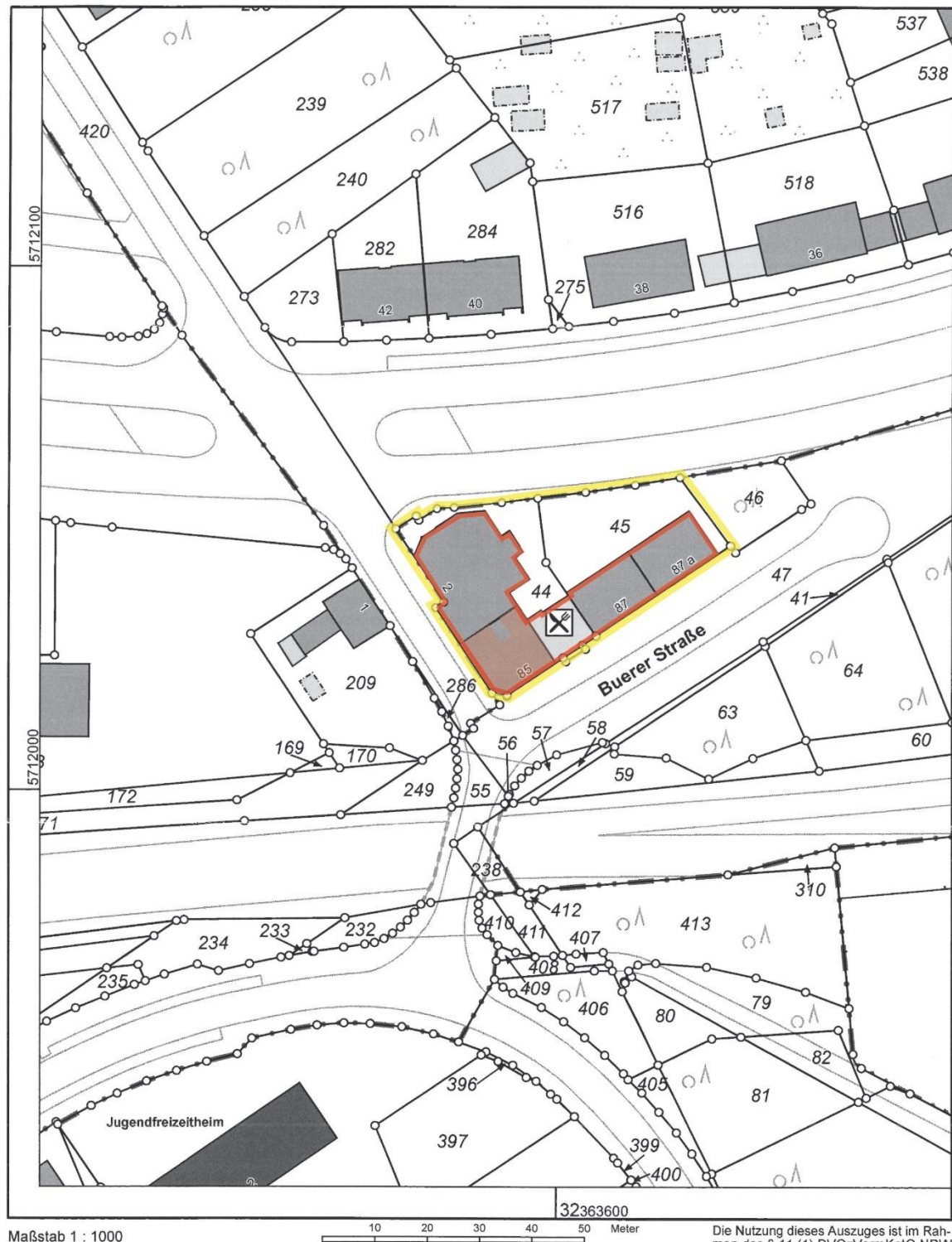
Flurstück: 44
Flur: 95
Gemarkung: Buer
Hügelstraße 2, Gelsenkirchen u.a.

1. Ausfertigung

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

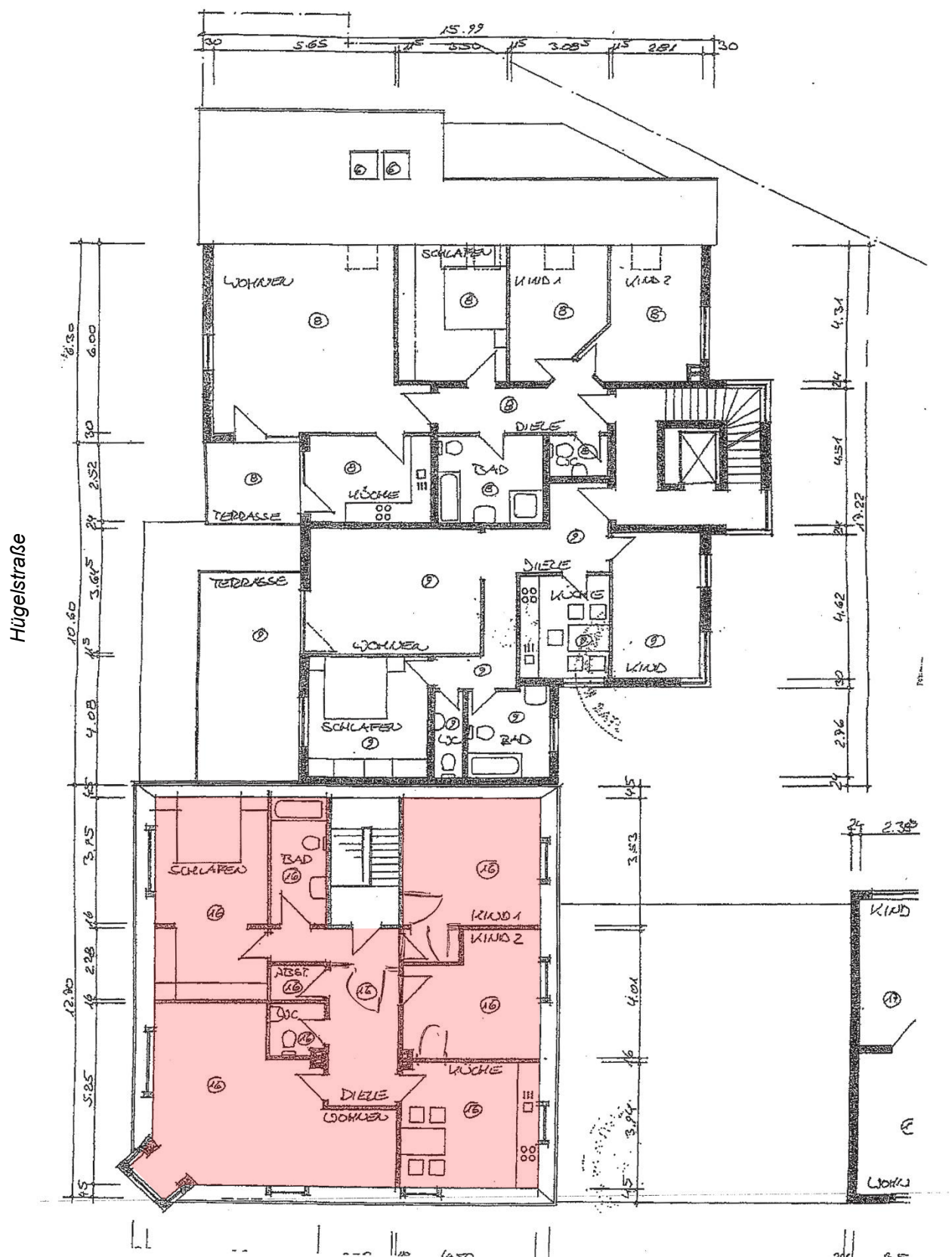
Erstellt: 13.06.2022
Zeichen: 22-EI-0776



5.5. Bauzeichnungen

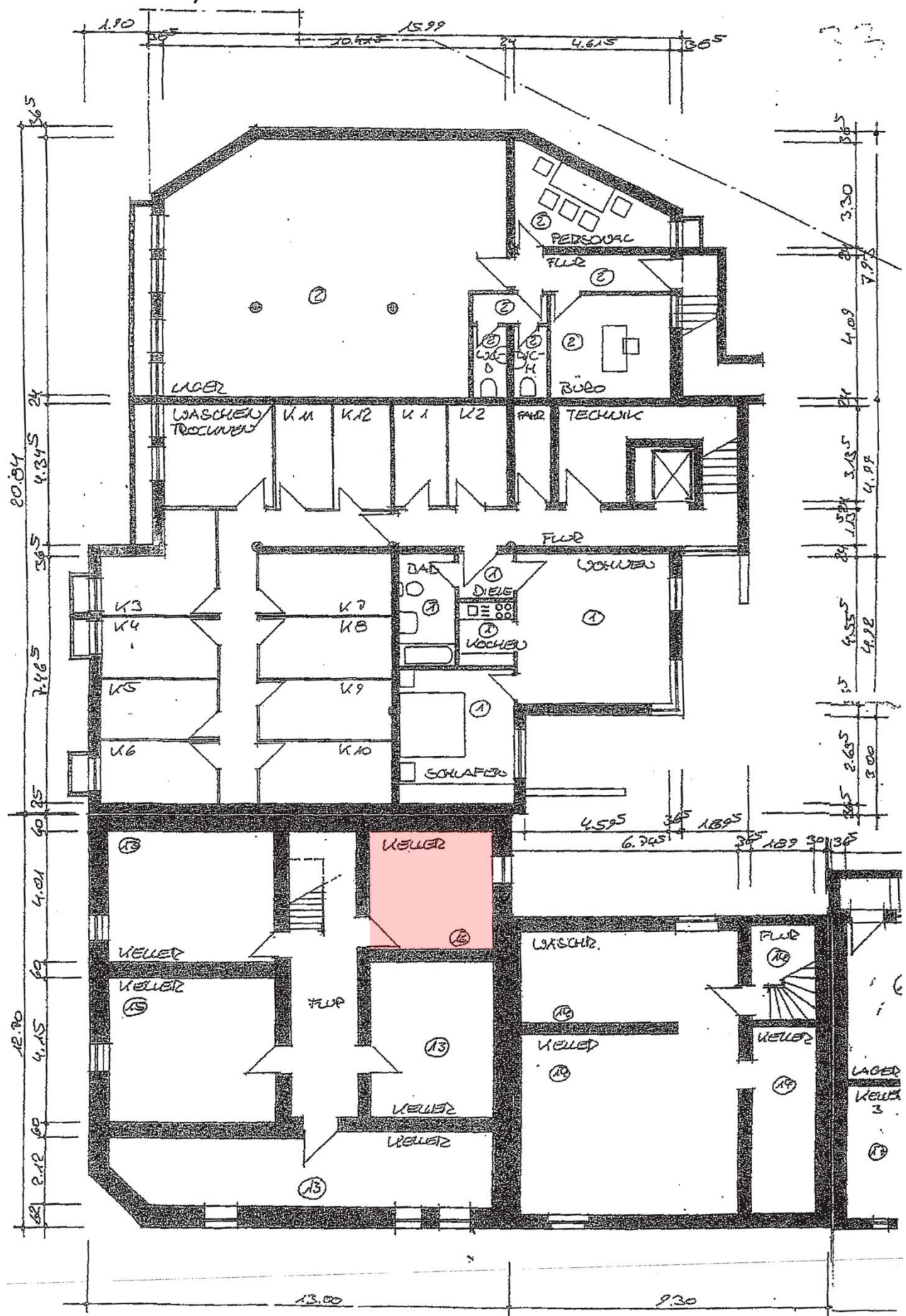
Kärntener Ring

2. OG / Buerer Str. 85



2. Obergeschoss

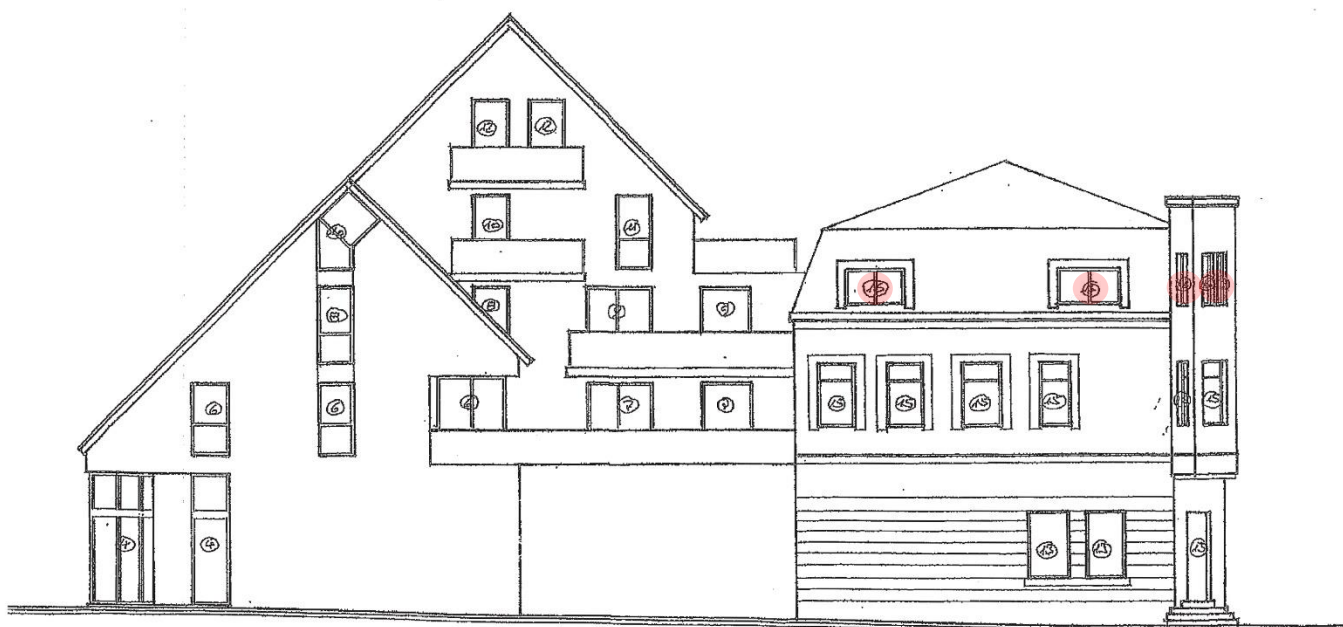
Buerer Straße



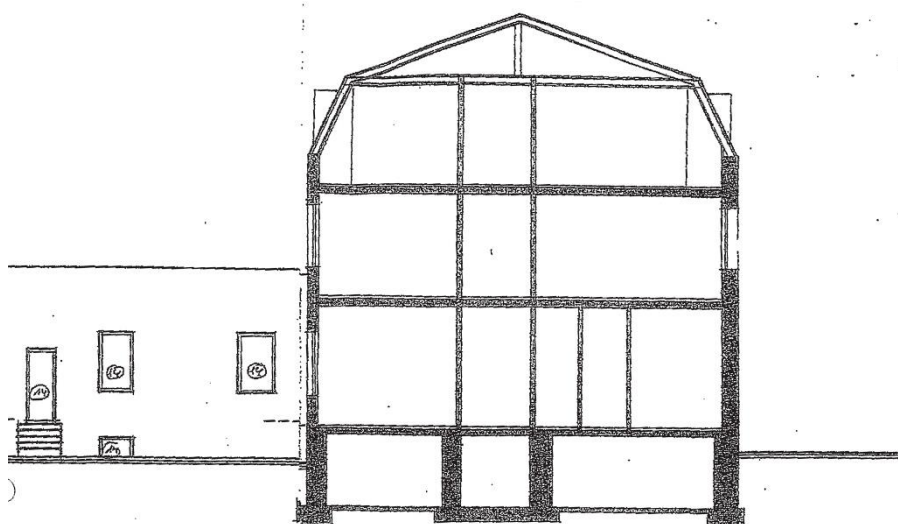
Kellergeschoss



Straßenansicht von der Buerer Str.



Straßenansicht von der Hugelstr.



Schnitt