

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt	O s t s t r a ß e 8 a , 1 0 , 45891 Gelsenkirchen
-------------------------	---

am 13.11.2024

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten sind zwei Mehrfamilienhäuser mit einem Anbau (Einfamilienhaus) sowie mehrere Garagen

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein 2- bzw. in Teilen 3-geschossiges Gebäude. Der Eingang liegt ca. 6 bis 7 Stufen oberhalb des Straßenniveaus. Die Straßenfassade ist geputzt mit abgesetztem Sockel. Insgesamt ein vernachlässigter oder verwahrloster Eindruck.

Der linke Teil, der 3-geschossig ist, ist augenscheinlich seit längerer Zeit ungenutzt, hier ist im Erdgeschoss eine Holzrolllade runtergelassen, die augenscheinlich defekt ist. Des Weiteren zeichnen sich im Bereich der Decke Risse ab, die auf ein drücken der Decke hinweisen. Die Fassade insgesamt ist leicht rissig. Die Obergeschosse sind hier mit Holzfenstern versehen, dabei handelt es sich augenscheinlich um einfachverglaste Fenster. Das Dach ist ein Satteldach vermutlich mit Betonsteindeckung. Regenrinnen und davorgesetzte Fallrohre aus Zinkblech. Der 3-geschossige Teil ist schwächer geneigt als der 2-geschossige Teil.

Im 2-geschossigen Teil ist eindeutig eine Verformung im Dach erkennbar. Dachausstiegsluken sind erkennbar und ein gemauerter Kaminkopf. Bei dem Dach wurde augenscheinlich vor einiger Zeit mit einer Instandsetzung begonnen. Der 2-geschossige Teil scheint teilweise noch bewohnt zu sein. Hauseingangstür ist eine Aluminiumrahmentür aus ca. 1970er Jahren mit Verglasung und feststehendem Seitenteil sowie Oberlicht. Im feststehenden Seitenteil eine integrierte Briefkastenanlage. Der 2-geschossige Teil hat ein Hochparterre, der 3-geschossige Teil geht ebenerdig rein. Fenster Kunststofffenster in Holzoptik, älteren Baudatums. Zumindest im 2-geschossigen Bereich Rollläden, im 3-geschossigen Bereich im Erdgeschoss die beschriebene defekte Holzrolllade.

Die Umgebung besteht aus weiteren Mehrfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften unterschiedlicher Baujahre überwiegend aus der Gründerzeit, teilweise aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die Straße hat eine Asphaltoberfläche, beidseitige Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitige Gehwege und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen instandsetzungsbedürftigen Zustand. In Sichtweite auch gewerblich genutzte Objekte wie ein Discounter oder Apotheke sowie weitere Einzelhandelslokale im Erdgeschoss. Ebenfalls in Sichtweite auch zwei Schulen.

Bei der Verglasung der Hauseingangstür handelt es sich um Isolierverglasung, eine Briefkastenanlage. An der seitlichen Klingelanlage sind keine Mieternamen verzeichnet. Augenscheinlich ist das Objekt ungenutzt.

Bei der Giebelfassade handelt es sich um die ursprüngliche Backsteinfassade aus ca. 1900er Jahren. Ebenfalls augenscheinlich Kunststofffenster in Holzoptik, neueren Datums, Kunststoffrollladen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Dachgeschoss keine Rollläden. Kellerfenster, Stahlfenster.

Der rückwärtige Teil

Ebenfalls Backsteinfassade, ursprünglich mit nachträglich eingebauten Kellerfenstern. Auch hier Kunststofffenster in Holzoptik, mit Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Daran anschließend ein 2-geschossiger Anbau ebenfalls wohnlich genutzt.

Putzfassade, hier erkennbar leichte Rissbildung, ebenfalls mit zwei Eingangstüren aus Aluminium, eine zum Bestandsgebäude hin, die andere in das Gebäude integriert. Aluminiumrahmentüren mit Lichtausschnitten. Die Fenster sind aus Kunststoff ohne Rollläden. Ein Vordach aus Kunststoff aus transluzenter Deckung. Hier ein Gartenbereich, dieser Teil scheint bewohnt zu sein. Die Dachdeckung bei dem 2-geschossigen Anbau besteht aus Tondachpfannen. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech. Der Garten ist gärtnerisch gestaltet. Im Anschluss an den Anbau noch ein Wintergarten. Einfriedung des Gartens aus Stahlgitterzaun ca. 1 m hoch mit separater Tür. Die Giebelfassade dieses Anbaus besteht aus Faserzementschindeln.

Im Anschluss daran ein Garagenhof bestehend aus Fertiggaragen, einer Oberfläche aus Betonpflaster.

In der Fassade des 2-geschossigen Ursprungsgebäudes sind Risse erkennbar. Hier ist eine neuere Kellertür eingebaut worden, Restarbeiten stehen noch aus. Der Keller liegt ca. 5 Stufen unterhalb des Niveaus. Im Dachbereich noch Dachausstiegslukern. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich nicht ausgebaut. Im Gartenbereich des späteren Anbaus auch noch eine Gartenhütte, Konfektionsware aus dem Baumarkt, einfache Bauweise.

Zur Straßenseite Oststraße gibt es 7 Fertiggaragen, Beton mit einer bituminösen Abdichtung. Zu der anderen Straßenseite 8 Fertiggaragen, insgesamt 15 Garagen. Im hinteren Bereich noch ein Garten der zu dem Objekt gehört, abgetrennt durch einen Stabgitterzaun mit Toranlage, augenscheinlich gärtnerisch gestaltet und genutzt. Der Zugang zu dem Hintereingang liegt 7 Stufen oberhalb des Niveaus und hier ist eine Stahltreppe mit Gitterroststufen.

In fußläufiger Entfernung gibt es eine Bushaltestelle und die Cranger Straße ist als Einkaufsstraße erreichbar.

Die Stellplatzsituation an der Oststraße ist offensichtlich ausgenutzt und ausgelastet, als beengte Stellplatzsituation gute Nachfrage für die Garagen.

Gelsenkirchen den 13.11.2024

Protokoll

der 2. Ortsbegehung Objekt **O s t s t r a ß e 8 a , 1 0 , 45891 Gelsenkirchen**

am **30.01.2025**

Teilnehmer die Mieter
der Sachverständige

zu bewerten sind zwei Mehrfamilienhäuser mit einem Anbau (Einfamilienhaus) sowie mehrere Garagen

INNENBESICHTIGUNG

Wohnung im Erdgeschoss links Haus Nr. 10

Das ist die einzige Wohnung zur Straße hin, die in dem Baukörper bewohnt ist. Der Mieter ermöglicht die Innenbesichtigung und gestattet auch, dass Fotos gemacht und im Gutachten veröffentlicht werden dürfen. Er gibt weiter an, dass er über die Ortstermine von dem Schuldner nicht informiert worden sei, bis auf einmal und er hat den Mietvertrag zur Verfügung gestellt.

Das Badezimmer sowie die ganze Wohnung wurden zum Einzug überarbeitet wurde. Der Einzug fand 2021 statt, so dass von einem Renovierungsdatum 2020 auszugehen ist.

Diele

- Wohnungseingangstür: ein separater Eingang, eine Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, daneben ein Aluminiumfenster mit Isolierverglasung ca. aus den 1970er Jahren
- Fußboden: Kork
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- Abgehende Türen: neuere Türen in Holzumfassungszarge einschlagend, teilweise mit Lichtausschnitt

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: im Nassbereich gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
 - eine Dusche mit niedriger Tasse
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - ein Waschmaschinenanschluss
- Ein Durchlauferhitzer, der auch das Warmwasser für die Küche. erhitzt
- Heizung: Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Fußboden: Kork
- Wände: geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Nassbereich
- Decke: geputzt und gestrichen
- Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich
- E-Herd Anschluss im Schrankbereich
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

- Fußboden: Kork. Der Boden vermutlich Dielen auf Lagerhölzern.
- Wände: Vorsatzschale gespachtelt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, neueren Datums mit Kunststoffrollläden und aufgesetztem Gurtwicklerkasten. Brüstungshöhe beträgt 70 cm.
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Fußboden: Kork
- Wände: Vorsatzschale, gespachtelt und gestrichen
- Decke: gespachtelt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden und aufgesetztem Gurtwicklerkasten
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnung im Anbau

Die Mieter ermöglichen den Zugang und erlauben auch die Erstellung von Fotoaufnahmen, möchten aber nicht, dass diese im Internet veröffentlicht werden oder als Anlage im Gutachten veröffentlicht werden. Auch sie wurden von dem Vermieter nicht über die Ortstermine informiert.

Erdgeschoss des AnbausDiele

- Hauseingangstür: Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung aus ca. 1970er Jahren
- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Abgehende Türen: Zimmertüren mit Edelholzfurnier in Holzzarge einschlagend, ebenfalls ca. aus den 1970er Jahren
- Treppe: Holztreppe mit Holzhandlauf und Holzgeländer

Wohnraum

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Aluminiumrahmenfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrolllade mit aufgesetztem Gurtwicklerkasten
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Essraum

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ebenfalls neueren Datums, Kunststoffrolllade mit aufgesetztem Gurtwicklerkasten
- Ausgang zur Terrasse: Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung, neueren Datums
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Küche

Die Küche befindet sich in einem nachträglich angebauten Bereich, der deutlich niedriger ist, hier beträgt die lichte Höhe ca. 2,5 m.

- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ebenfalls neueren Datums
- Anschlüsse für Wasser und Abwasser sowie E-Herd im Schrankbereich
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: im Nassbereich gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes-WC mit Unterputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Badewanne
- Elektrischer Durchlauferhitzer, der auch das Warmwasser für die Küche erzeugt
- Heizung: Handtuchheizkörper

Der Mieter bewohnt die Wohnung seit 2010 und in dem Zuge wurde die Wohnung augenscheinlich auch modernisiert.

Obergeschoss des AnbausFlur

- Fußboden: Laminat, liegt hier teilweise hohl
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Die Wände im Obergeschoss sind teils massiv, teils Leichtbauweise
- Alle abgehenden Türen: Holztüren mit Edelholzfurnier in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: tapeziert und gestrichen mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ca. aus den 1980er Jahren
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes-WC mit Unterputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Dusche
- Heizung: Handtuchheizkörper mit Thermostatventil
- Ein Durchlauferhitzer

Zimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, unbekannten Baujahres
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat mit Feuchtigkeitsspuren
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen, im Bereich der Wände deutliche Verfärbungen unbekannten Ursprungs
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

weiteres Zimmer - liegt über der Küche

- Fußboden: PVC
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Die Tür ist mit einer lichten Höhe von ca. 1,67 m zu gering

Der Mieter gibt an, dass er Anbauten und Einbauten im Bereich Wintergarten und Terrasse auf eigene Kosten durchgeführt hat. Im Bereich der Außenfensterbänke ist es zu erkennen, dass diese teilweise nicht vorhanden sind.

Es gibt einen Innenhof mit Pflasterklinker, der nicht zu begehen ist. Dieser wird augenscheinlich nicht genutzt.

Dann ein Blick auf die Wohnungen Haus Nr. 8a. Erkennbar, dass hier die ursprünglichen Holzfenster mit Einfachverglasung aus den 1950er Jahren vorhanden sind. Die Fenster sind teilweise defekt. Eine Backsteinfassade.

Spitzboden

Der Spitzboden ist nicht zugänglich. Gemäß Angaben ist er nicht gedämmt. Bei den Verfärbungen im Wandbereich des Schlafzimmers handelt es sich, gemäß Angabe um Schimmel.

Kellergeschoss

Zugang über eine einfache Holzterasse mit Holzstufen mit einseitigem Holzhandlauf.
Lichte Höhe im Keller ca. 1,70 m.

Keller

- Boden: Beton, gestrichen
- Wände: geputzt und gestrichen mit deutlichen sichtbaren Spuren von eindringender Feuchtigkeit und teilweise Putzabplatzungen sowie Ausblühungen
- Bei dem Keller handelt es sich um einen Teilkeller bestehend aus zwei Räumen, einmal der Treppenraum und einmal ein Raum unter dem Wohnraum

Zweiter Kellerraum

- Fußboden: Beton
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Hier auch noch ein Stromzähler für die Grundwasserpumpe

Von dem Mieter wurden eingebracht:

- der Wintergarten
- die Zäune
- der Sichtschutz
- und der Geräteschuppen im Garten.

Haupthaus

Von der Mieterin wird noch der Zugang zu dem Haupthaus ermöglicht, zumindest in das Treppenhaus hinein.

Treppenhaus

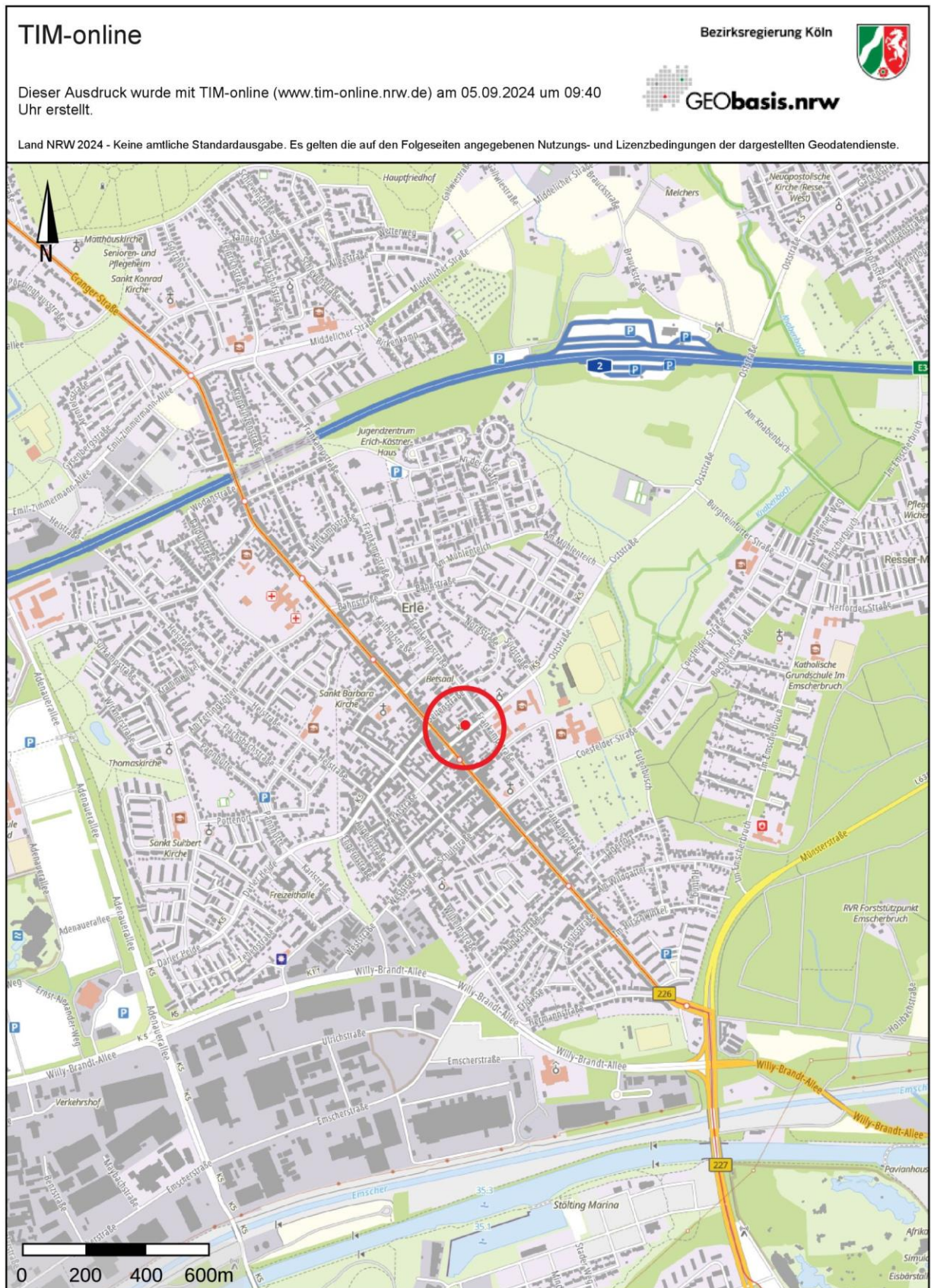
- Boden: Beton, jedoch beschädigt
- Wände: ausgemauerte Fachwerkwände
- Treppe: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
- In dem Bereich wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen, jedoch nur Abbrucharbeiten, momentan nicht bewohnbar
- Dieser Bauteil macht einen insgesamt sehr maroden und deutlichen instandsetzungsbedürftigen Eindruck. Die Instandsetzungskosten werden möglichen Neubaukosten nur wenig nachstehen.
- Erkennbar ist auch, dass die Stürze, teilweise noch Holzstürze sind
- Strom und Wasser gibt es hier nicht mehr
- Erkennbar auch, dass die Spalierdecken teilweise eingebrochen sind und die tragenden Holzbalken sichtbar wurden

Auf eine detailliertere Ortsbesichtigung wird hier verzichtet, da eine Begehung ohne Sicherungsmaßnahmen nicht möglich ist

Im Vergleich zur ersten Ortsbesichtigung haben sich weder am Garagenhof noch an den Wohnhäusern Änderungen ergeben.

Gelsenkirchen den 30.01.2025

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

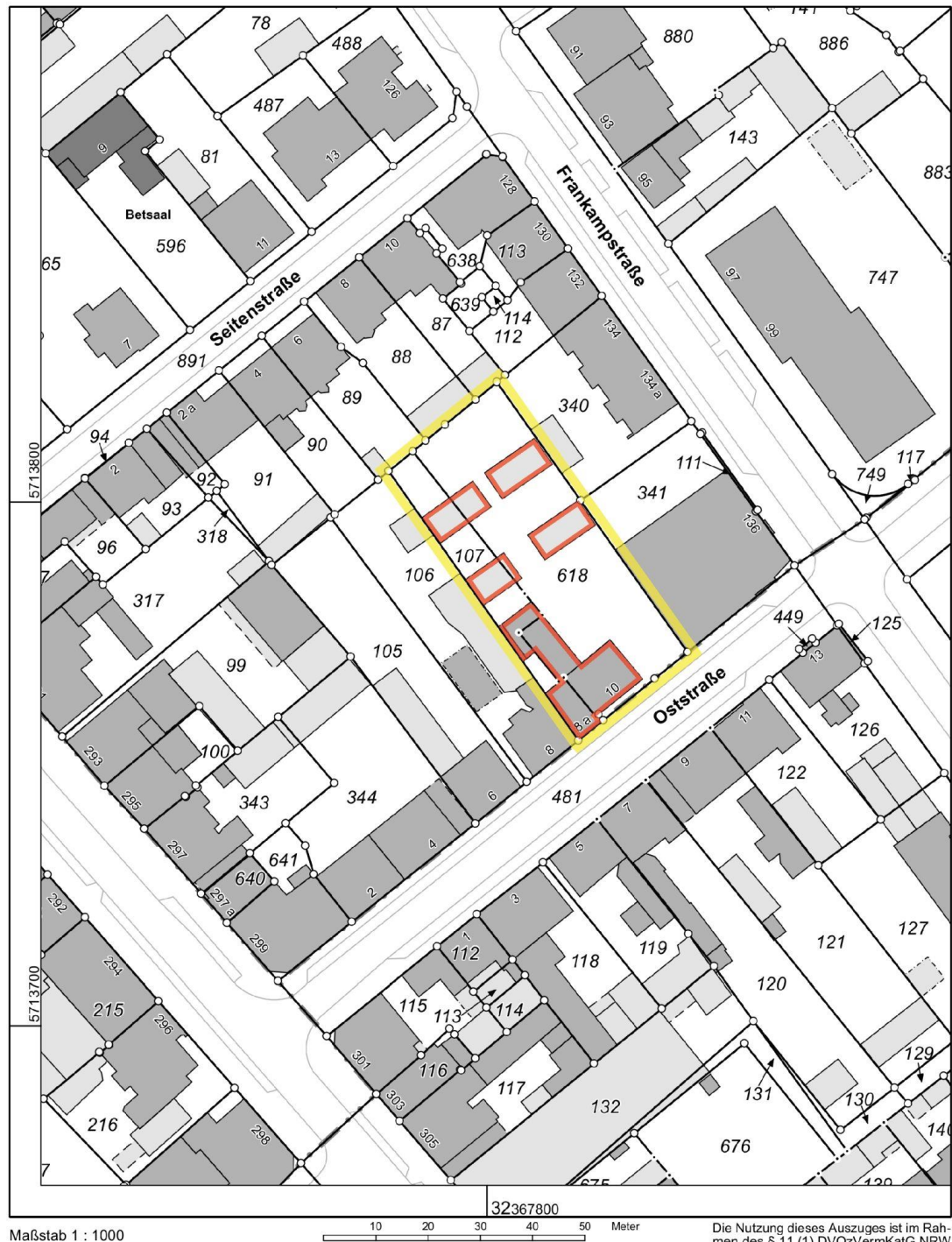
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 107
Flur: 80
Gemarkung: Buer
Oststraße 8 a, Gelsenkirchen

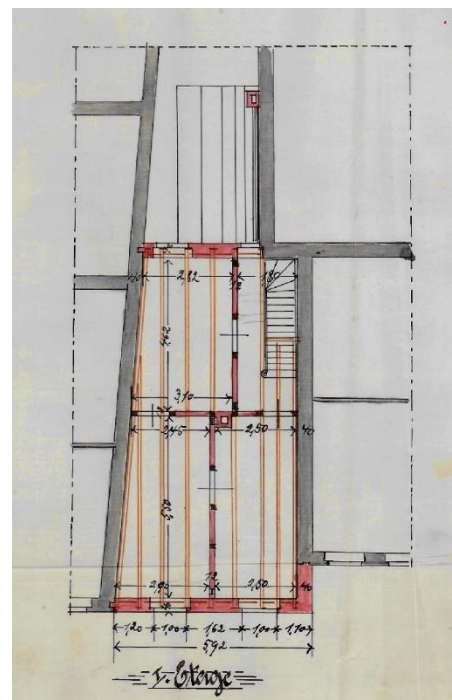
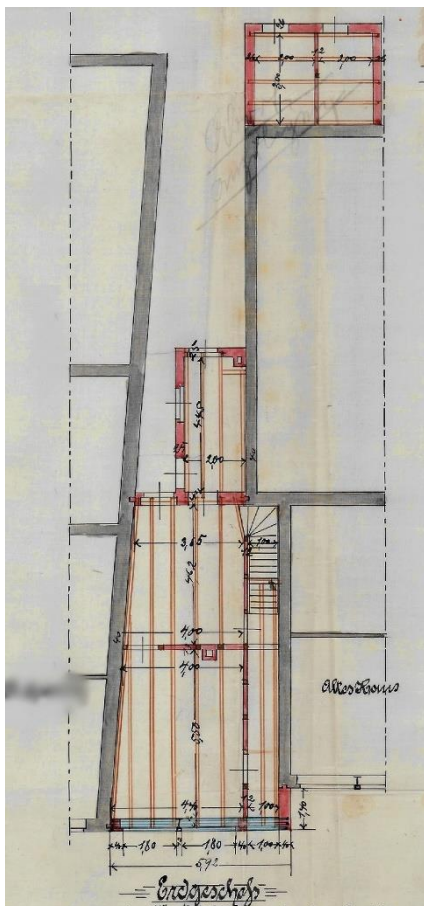
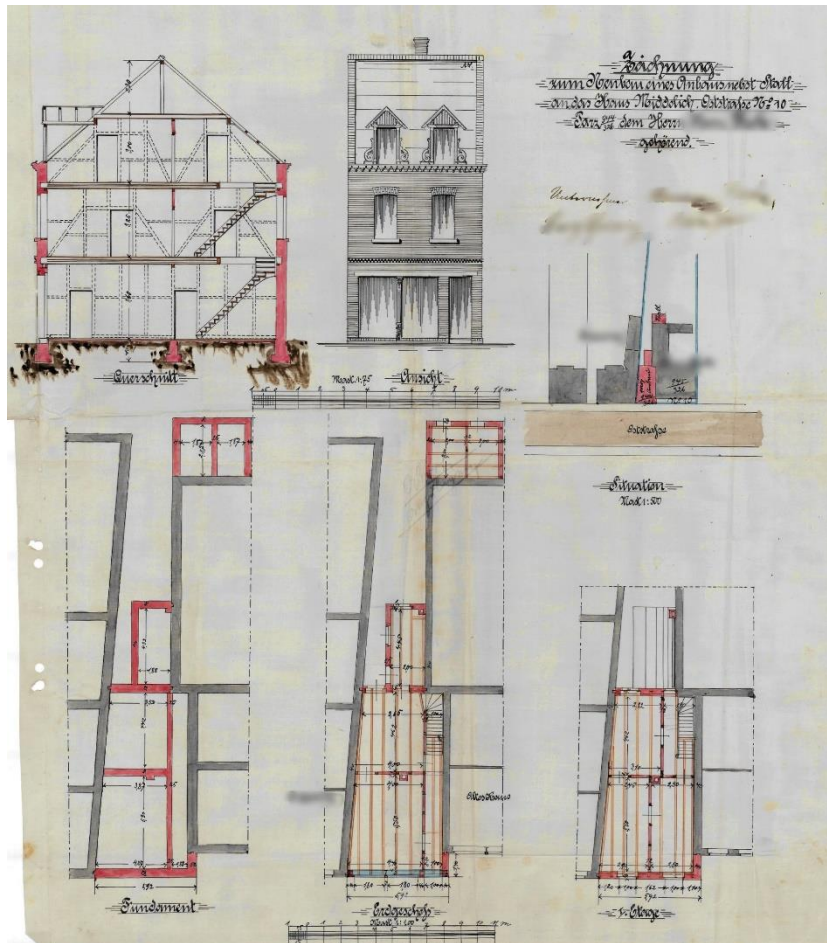
Erstellt: 11.06.2024
Zeichen: 24-EI-0669

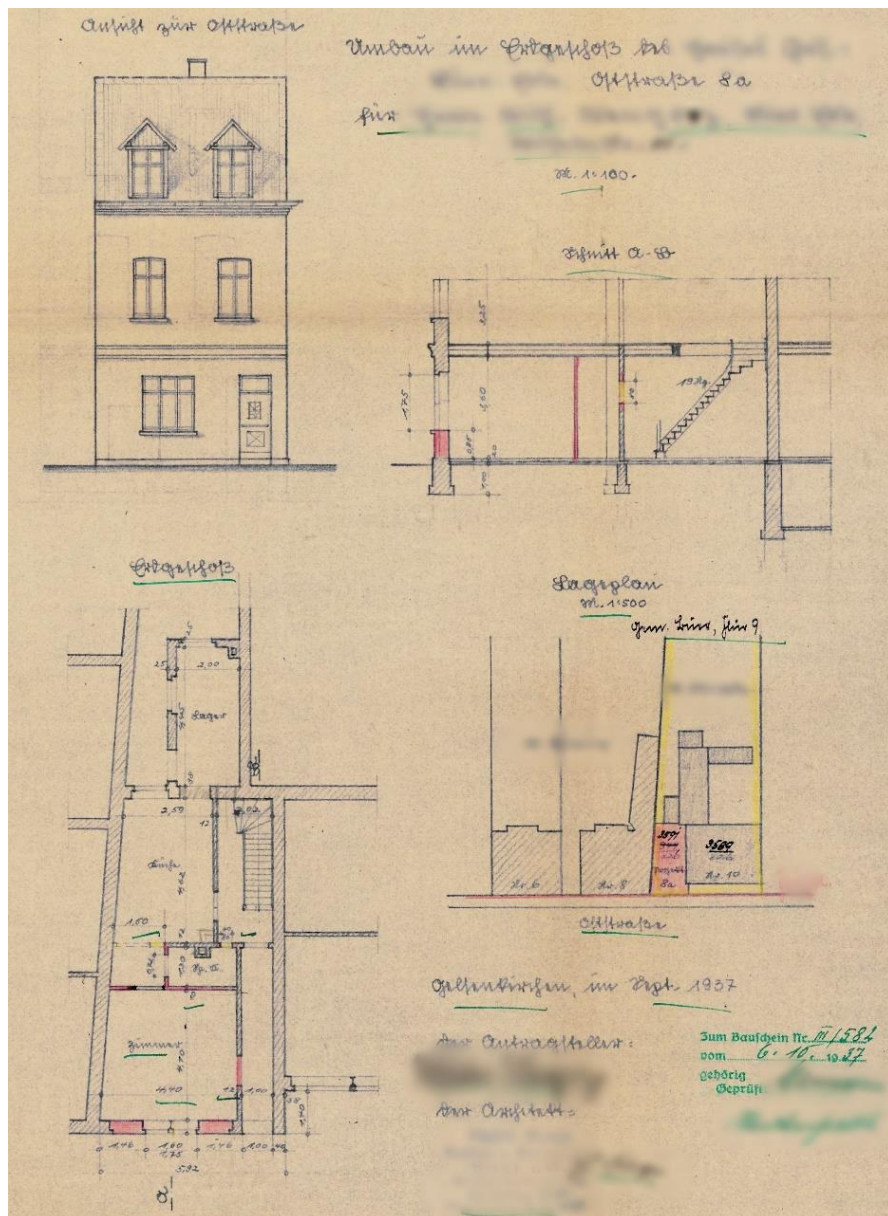
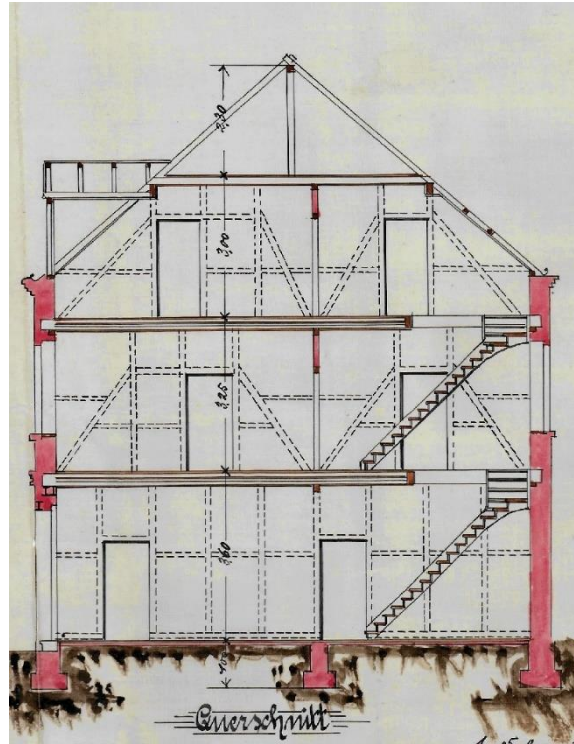


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte

Haus Nr. 8a





Haus Nr. 10

