

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

### Protokoll

der Ortsbegehung Objekt	<b>B e r g s t r a ß e 2 9 , 45897 Gelsenkirchen</b>
am 30.01.2023	
Teilnehmer	der Eigentümer die Mieter der Sachverständige
zu bewerten ist	das Sondereigentum <b>Wohnung Nr. 14</b> im Dachgeschoss rechts mit zwei Kellerräumen

## INNENBESICHTIGUNG

### Treppenhaus

Das Treppenhaus an sich ist ein offenes Treppenhaus mit Laubengang, bestehend aus einer Betontreppe mit einem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Im Bereich der Treppe mehrere Reparaturstellen und noch notwendige Reparaturen bedingt durch Rost des Geländers. Fenster Glasbausteine. Im Bereich des Eingangs eine Briefkastenanlage. Haustür als Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung.

Die Erschließung zur Wohnung erfolgt über einen Laubengang. Laubengang mit Kunststein und einer gemauerten Brüstung mit Attika und Blechabdeckung. Die Fassade ist eine Klinkerfassade. Der Zugang zur Dachgeschosswohnung über eine Kunststofftür mit Blindelement, dann eine Treppe.

#### Flur/Treppe

- Fußboden: Fliesen
- Eine Betontreppe mit Fliesenbelag und einseitigem Handlauf, lackiert
- Beidseitige Wände: mit Buntsteinputz
- Im unteren Bereich befindet sich die Zähleranlage

### Wohnung Nr. 14 im Dachgeschoss rechts

#### Diele

- Wohnungseingangstür: ein glatt abgesperartes Türblatt mit Echtholz furnier und Spion in Holzumfassungszarge einschlagend
- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: gespachtelt und gestrichen
- Einbauschränke
- Alle abgehenden Türen: Weißlacktüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer - wurde 2021 erneuert

- Fußboden: gefliest
- Wände: ca. 1,50 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein wandhängendes WC
  - eine Badewanne mit Duscharmatur
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Das Warmwasser wird von der Heizung bereitgestellt
- Heizung: ein Handtuchheizkörper

Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen, Fliesen Spiegel
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Baudatums ca. aus den 1980er Jahren.
- Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd Anschluss, Warmwasser kommt von der Heizung
- Die Küche hat die Mieterin eingebracht

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke/Dachschrägen: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Dachflächenfenster ca. 15 Jahre alt
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kinderzimmer

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

Weiteres Schlafzimmer

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

Wohn-/Essbereich

- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt und gestrichen oder mit Makulatur
- Decke/ Dachschrägen: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung hier neueren Datums
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Abstellraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Makulatur, glatt
- Dachschrägen: glatt
- Fenster: Dachflächenfenster älterer Bauart vermutlich aus dem Baujahr
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Die Elektrik wurde ca. 2019/2020 erneuert. Im Zuge der Badsanierung wurde auch die Küche überarbeitet mit neuen Anschlüssen versehen. Wasser und Abwasser bis zur Steigleitung ab der Elektroverteilung, dann neu verdrahtet, neue Schalter und neue Feininstallation. Die Mieterin wohnt seit Juni 2021 hier.

## Kellergeschoss

### Treppenhaus

- Fußboden: Betonwerkstein
- Decke: 1,75 m bis 1,80 m verhältnismäßig gering
- Auch hier stärkere Beschädigungen im Bereich der Treppe
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz

### Kellerbereich

- Fußboden: Betonestrich
- Wände: Fugenglattstrich gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Im Bereich des Flures ein Kabel- Anschluss
- Kellertüren: Holzlattentüren in Eckzarge mit Vorhängeschloss
- Kellerausgangstür: Holztür ursprünglicher Art in Holzumfassungszarge mit Lichtausschnitt und Druckglas
- im Flur neben dem Heizungsraum ein Gaszähler

Der Heizungsraum kann nicht betreten werden. An dem Heizungsraum ein Schild der ELE.

Die eigentlich zur Wohnung gehörenden Kellerräume können nicht besichtigt werden.

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

### Garten

Der Garten ist relativ schmal und lang, besteht aus einer Rasenfläche, teilweise mit Büschen und Sträuchern und kleineren Bäumen, die in Baumscheiben gepflanzt worden sind. Kelleraußentreppe aus Beton mit fünf Stufen. Die Kelleraußentür mit Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich.

Die Balkone sind unterseitig nur Beton - auskragende Betonteile, teils sanierungsbedürftig. Brüstungen mit Schiefer verkleidet.

Der Weg mit Betonpflaster und Waschbetonplatten. Gartenfassade kein Wärmedämmverbundsystem.

### Giebelansicht

Eine Putzfassade mit deutlichem Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Wärmedämmverbundsystem. Das Dach ist ein Satteldach mit Betonsteindeckung, gemauerten Kaminköpfen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

### Straßenansicht

Die Straßenfassade ebenfalls eine Putzfassade. Wärmedämmverbundsystem augenscheinlich nur an der Giebelseite und im Bereich der gelben Fassadenelemente. Die Straßenfassade ist 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Laubengänge mit einer Schieferverkleidung. Unterseiten nur Beton geputzt und gestrichen. Das vorgehende Treppenhaus hat eine Fassade aus Putz- und Klinkerflächen mit Glasbausteinen. Gauben mit seitlicher Schiefereindeckung und einer Holzfront mit Fenstern.

Die Zufahrt ist eine Asphaltfläche und macht einen instandsetzungswürdigen Eindruck. Die Stellplätze sind teils unbefestigt, teils mit rohem Beton gegossen.

Der Vorgarten mit einer Rasenfläche und kleineren Hecken umfasst.

Der südliche Giebel mit Wärmedämmverbundsystem. Davor gelagert vier Garagen. Nachträglich wurde ein Balkon aus einer Holzkonstruktion für die obere Dachgeschosswohnung errichtet, die nicht zum Bewertungsgegenstand gehört. Die Garagen sind individuell geplante Garagen.

Die Bergstraße ist eine Straße mit Gefälle und einer Oberfläche aus Asphalt. Teilweise älterer Baumbestand, Beleuchtung, beidseitige Gehwege. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen bis schlechten Zustand. Es handelt sich um eine Zone 30.

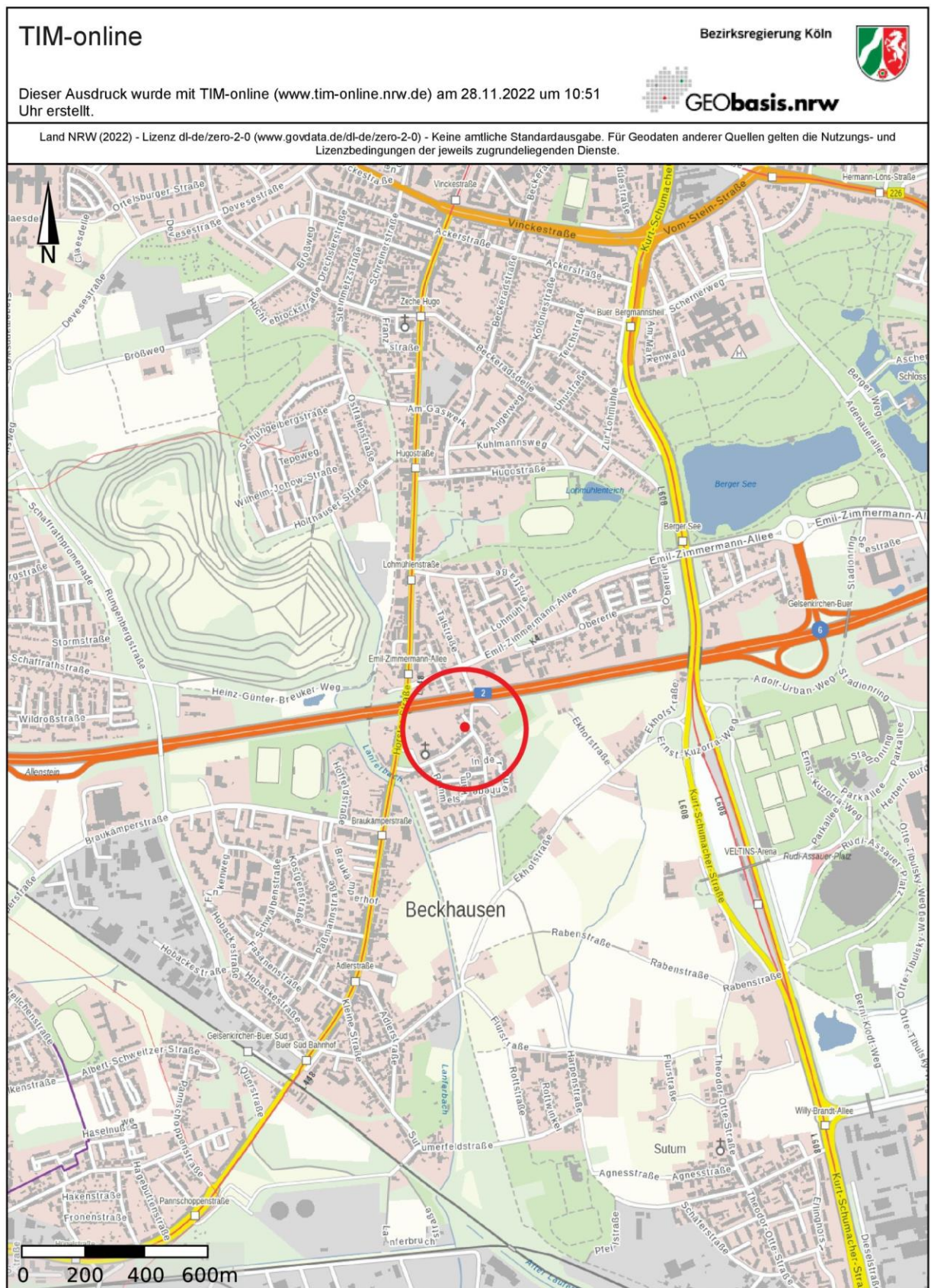
Die Umgebung ist geprägt von weiteren Wohnhäusern unterschiedlicher Baujahre aus der Gründerzeit bis hin zu den 1980er Jahren. Das Haus liegt in einem Kreuzungsbereich.

In der Wohnung und auf dem Grundstück sind latente Geräusche von der Autobahn A2, die in Sichtweite liegt, hörbar.

Ebenfalls in der Umgebung noch einige Einfamilienhäuser. Im Anschluss der Sackgasse befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück.

Gelsenkirchen den 30.01.2023

## 5.2. Stadtplan





### 5.3. Luftbild





## 5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt**

Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

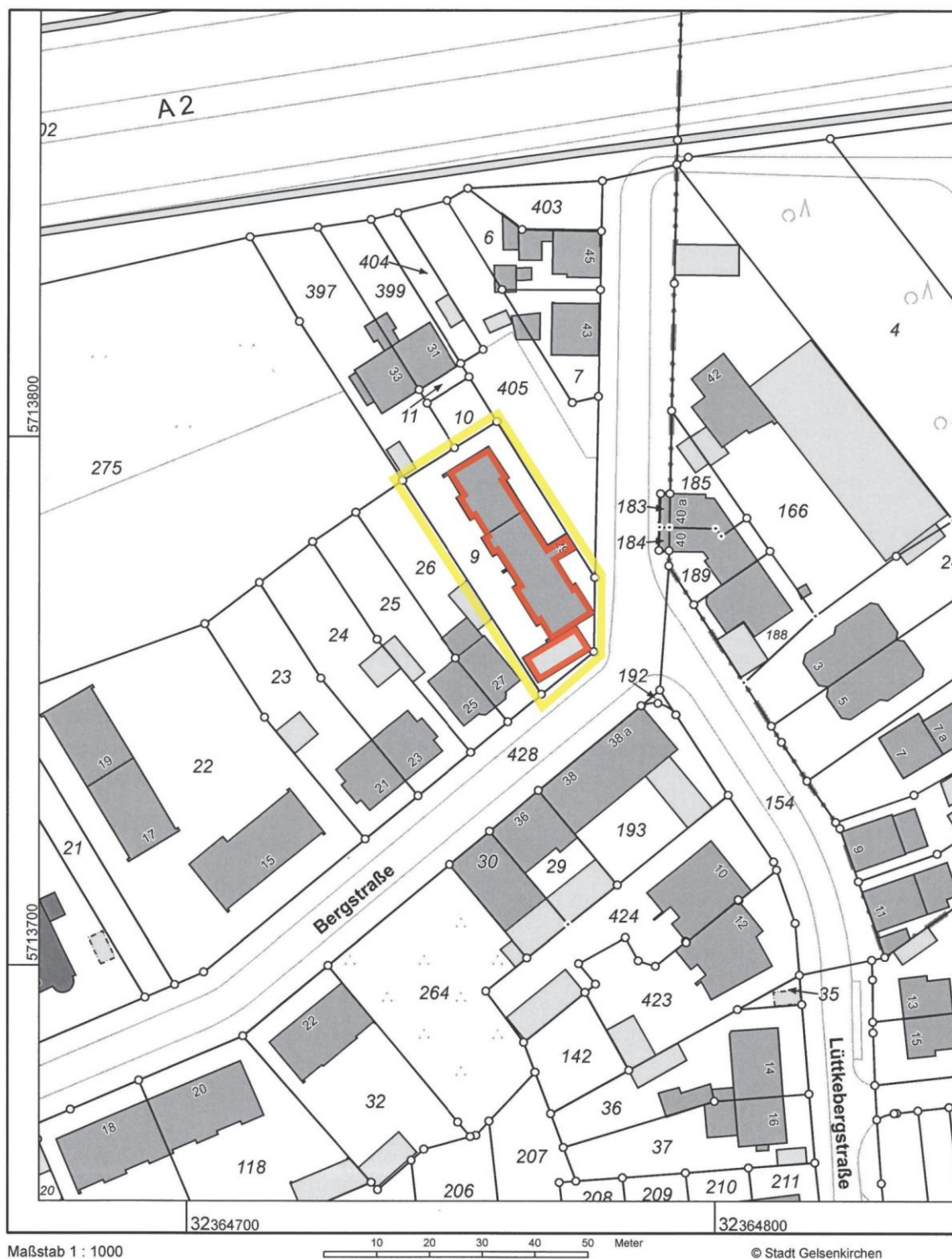
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

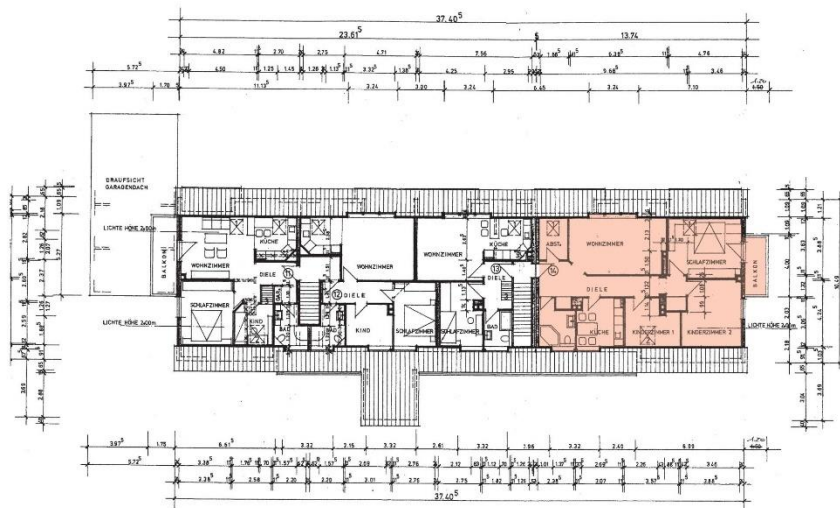
Flurstück: 9  
Flur: 97  
Gemarkung: Buer  
Bergstraße 29, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

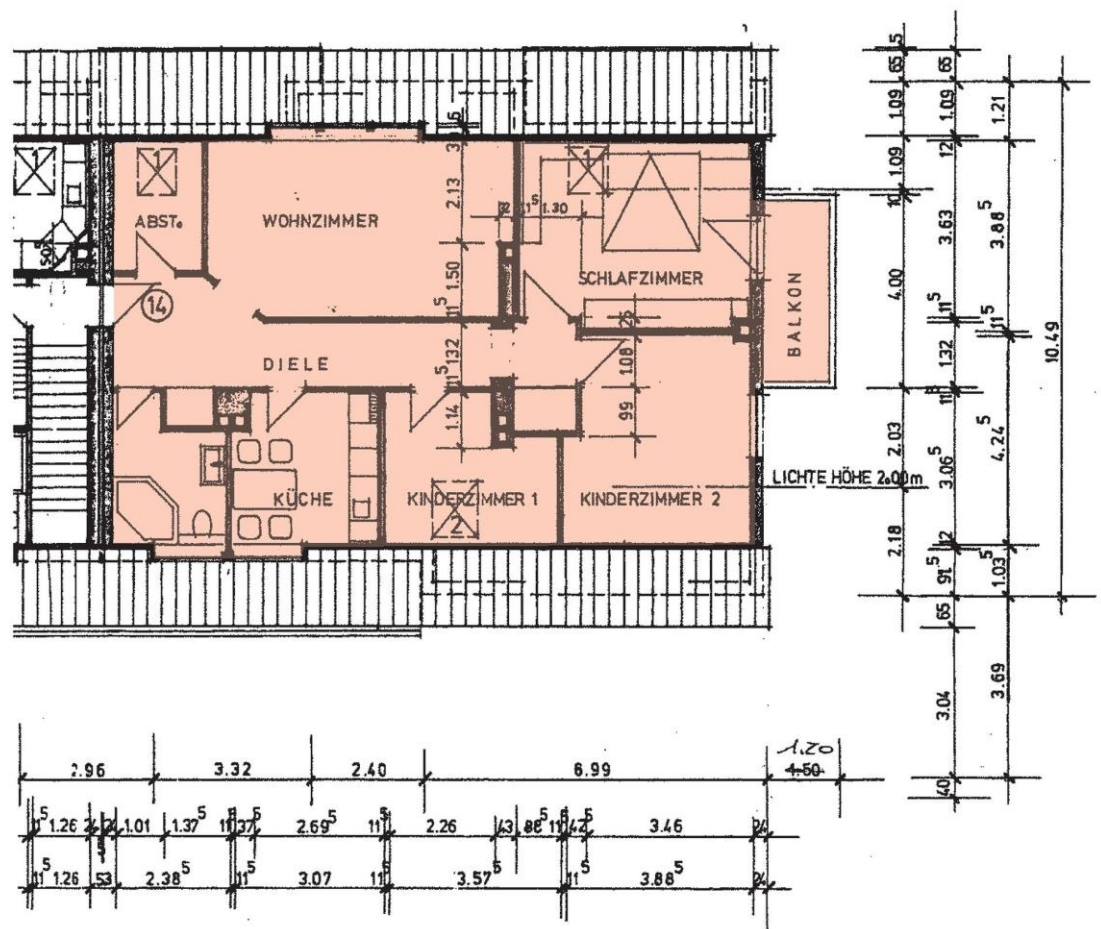
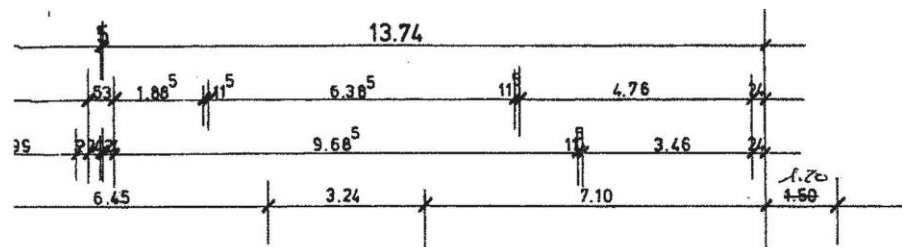
Erstellt: 02.08.2018  
Zeichen: 18-EI-1423



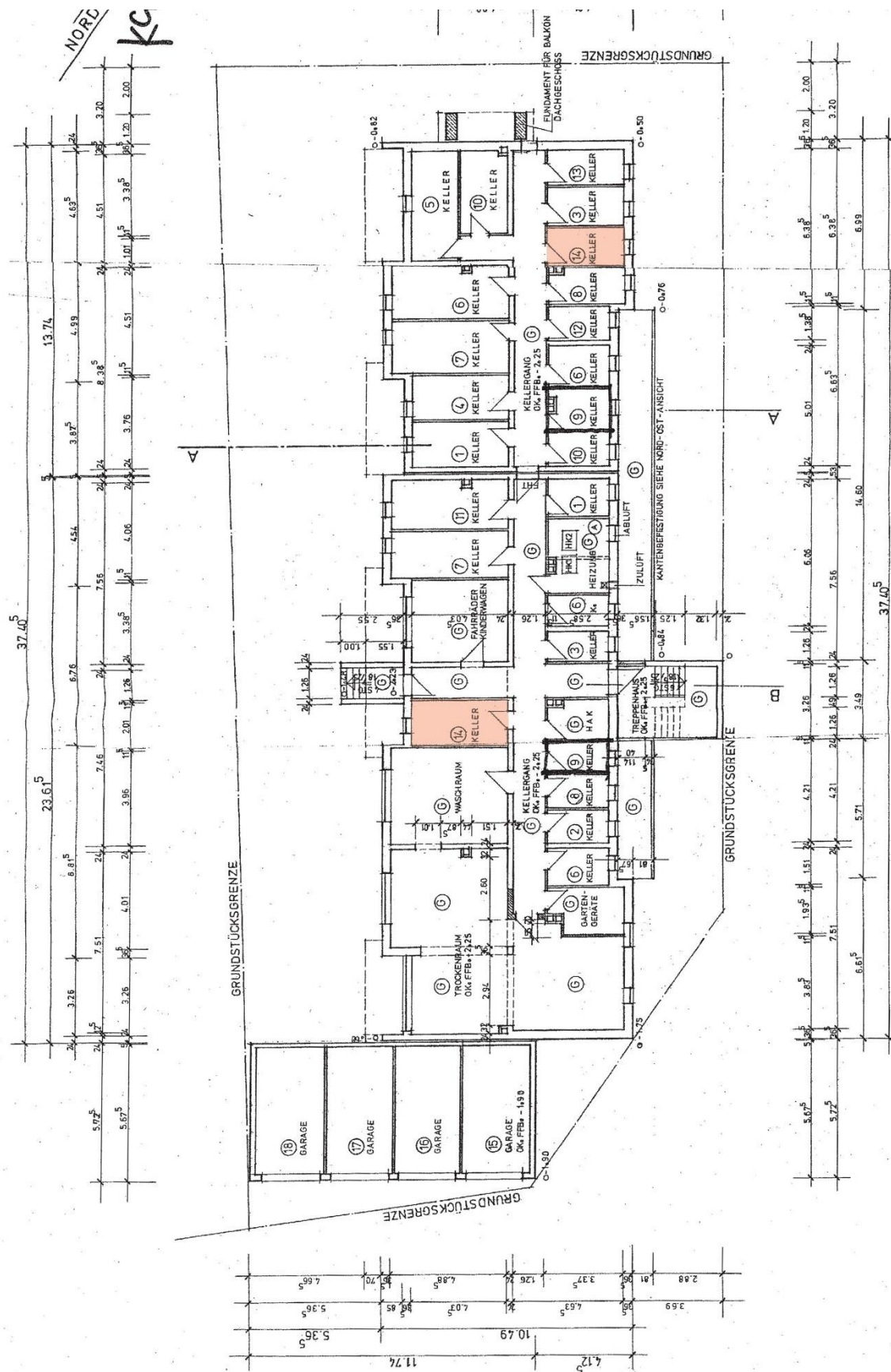
## 5.5. Bauzeichnungen



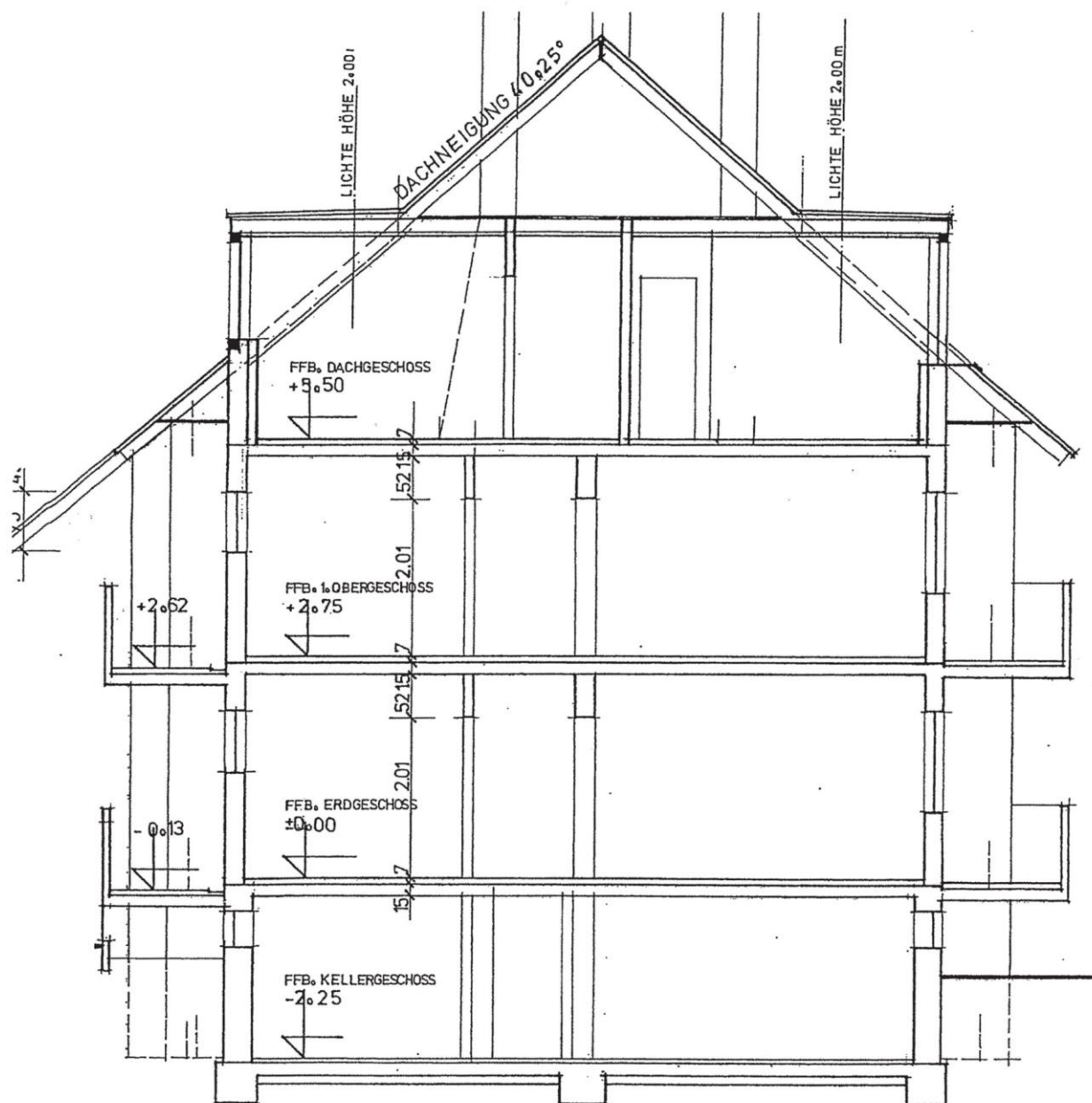
Lage im Gebäude







Kellergeschoss



## 5.6. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Seite -11-

Berechnung der Wohnflächen :  
Hanf und Rittermeier GmbH, Gelsenkirchen

### 14. Wohnung 14 im Dachgeschoss :

Abstellraum :

$$\begin{array}{rcl}
 1,885 \text{ m} \times 2,635 \text{ m} & = & 4,97 \text{ qm} \\
 - 1,885 \text{ m} \times 0,97/2 \text{ m} & = & \underline{0,91 \text{ qm}} \\
 & & 4,06 \text{ qm} \quad \times 0,97 = \quad 3,94 \text{ qm}
 \end{array}$$

Wohnzimmer :

$$\begin{array}{rcl}
 6,385 \text{ m} \times 3,630 \text{ m} & = & 23,18 \text{ qm} \\
 - 3,385 \text{ m} \times 0,97/2 \text{ m} & = & 1,64 \text{ qm} \\
 - 0,320 \text{ m} \times 1,500 \text{ m} & = & 0,48 \text{ qm} \\
 - 1,24/2 \text{ m} \times 1,240 \text{ m} & = & \underline{0,77 \text{ qm}} \\
 & & 20,29 \text{ qm} \quad \times 0,97 = \quad 19,68 \text{ qm}
 \end{array}$$

Schlafzimmer :

$$\begin{array}{rcl}
 4,760 \text{ m} \times 3,885 \text{ m} & = & 18,49 \text{ qm} \\
 - 4,76/2 \text{ m} \times 0,970 \text{ m} & = & 2,31 \text{ qm} \\
 - 1,300 \text{ m} \times 0,250 \text{ m} & = & \underline{0,33 \text{ qm}} \\
 & & 15,25 \text{ qm} \quad \times 0,97 = \quad 15,37 \text{ qm}
 \end{array}$$

Diele/Garderobe :

$$\begin{array}{rcl}
 1,885 \text{ m} \times 2,315 \text{ m} & = & 4,36 \text{ qm} \\
 + 1,24/2 \text{ m} \times 1,240 \text{ m} & = & 0,77 \text{ qm} \\
 + 6,500 \text{ m} \times 1,320 \text{ m} & = & 8,58 \text{ qm} \\
 + 1,010 \text{ m} \times 0,750 \text{ m} & = & 0,76 \text{ qm} \\
 + 1,300 \text{ m} \times 1,320 \text{ m} & = & 1,72 \text{ qm} \\
 + 1,260 \text{ m} \times 0,875 \text{ m} & = & \underline{1,10 \text{ qm}} \\
 & & 17,29 \text{ qm} \quad \times 0,97 = \quad 16,77 \text{ qm}
 \end{array}$$

Badezimmer :

$$\begin{array}{rcl}
 1,010 \text{ m} \times 0,750 \text{ m} & = & 0,76 \text{ qm} \\
 + 2,385 \text{ m} \times 2,315 \text{ m} & = & 5,52 \text{ qm} \\
 - 0,98/2 \text{ m} \times 1,140 \text{ m} & = & \underline{0,56 \text{ qm}} \\
 & & 5,72 \text{ qm} \quad \times 0,97 = \quad 5,55 \text{ qm}
 \end{array}$$

Küche :

$$\begin{array}{rcl}
 3,070 \text{ m} \times 3,065 \text{ m} & = & 9,41 \text{ qm} \\
 - 0,380 \text{ m} \times 0,750 \text{ m} & = & 0,29 \text{ qm} \\
 - 1,67/2 \text{ m} \times 1,140 \text{ m} & = & \underline{0,95 \text{ qm}} \\
 & & 8,17 \text{ qm} \quad \times 0,97 = \quad 7,92 \text{ qm}
 \end{array}$$

Seite -12-



Seite -12-

Berechnung der Wohnflächen :  
Hanf und Rittermeier GmbH, Gelsenkirchen

Kinderzimmer 1 :

3,575 m x 3,065 m =	10,96 qm		
- 1,140 m x 0,430 m =	0,49 qm		
- 0,885 m x 0,875 m =	0,77 qm		
- 3,575 m x 1,14/2 m =	<u>2,04 qm</u>		
	7,66 qm	x 0,97 =	7,43 qm

Kinderzimmer 2 :

3,885 m x 4,245 m =	16,49 qm		
- 0,425 m x 2,070 m =	0,88 qm		
- 3,885 m x 1,14/2 m =	<u>2,21 qm</u>		
	13,40 qm	x 0,97 =	13,00 qm

Balkon :

1,400 m x 3,800 m =	5,32 qm	x 0,25 =	<u>1,33 qm</u>
---------------------	---------	----------	----------------

Wohnfläche Wohnung 14 : 90,99 qm

Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt : 236,69 qm

15. Wohnflächen insgesamt :

Erdgeschoss :	310,92 qm
1. Obergeschoss :	299,36 qm
Dachgeschoss :	<u>236,69 qm</u>

Summe 15 : 846,97 qm

16. Unberücksichtigte Abstellflächen zu  
Wohnungen 11 und 13 im Dachbodenraum 16,87 qm

Aufgestellt : Hattingen, den 03.05.2004

Der Planverfasser :

XXXXXXXXXX