

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

### Protokoll

der Ortsbegehung Objekt Coburgerstraße 51, 45899 Gelsenkirchen

am 03.02.2025

Teilnehmer	der Sachverständige Die Berechtigten des Wohnungsrechts sind augenscheinlich nicht über den Ortstermin informiert worden. Auf Klingelanforderung wird nicht geöffnet
zu bewerten sind	ein Reihenmittelhaus und 1 Garage sowie Miteigentumsanteile an Wegeflächen

### ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Das zu bewertende Reihenmittelhaus ist 2-geschossig mit augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss. Augenscheinlich ist auch das Kellergeschoss zumindest teilweise ausgebaut. Das Erdgeschoss hat eine Spaltklinkerfassade und das Obergeschoss ist mit Zementfaserschindeln verkleidet. Die Hauseingangstür ist neueren Datums, eine Aluminiumrahmentür mit Blindelement/Lichtausschnitt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Soweit erkennbar macht das Reihenmittelhaus einen überwiegend ursprünglichen bauzeittypischen jedoch gepflegten Eindruck. Von außen sind keine nennenswerten Schäden erkennbar.

Vorgarten Steingarten mit geringer Anzahl an Büschen.

Der im Miteigentum stehende gemeinschaftliche Weg ist mit Gehwegplatten befestigt. Es grenzen auch die Gärten der benachbarten Reihenhauszeile an den Weg. Dann ein Vordach vermutlich aus Beton mit einer bituminösen Abklebung, hier wurden die Faserzementschindeln augenscheinlich zwischenzeitlich mal ausgetauscht. Im weiteren Verlauf ist der Weg mit Gartenmöbeln und Anpflanzungen aufgelockert worden.

Die Umgebung besteht aus weiteren Reihenhauszeilen bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1950er bis 1980er Jahren, im geringen Umfang auch noch Gründerzeitgebäude.

Die Coburgerstraße ist eine schwach frequentierte Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen, altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Baumwurzeln verursachen Verformungen auf der Fahrbahn. Parken ist am Straßenrand möglich.

Der gartenseitige Weg mit einer Oberfläche aus Gehwegplatten, leicht uneben liegend, jedoch nicht störend.

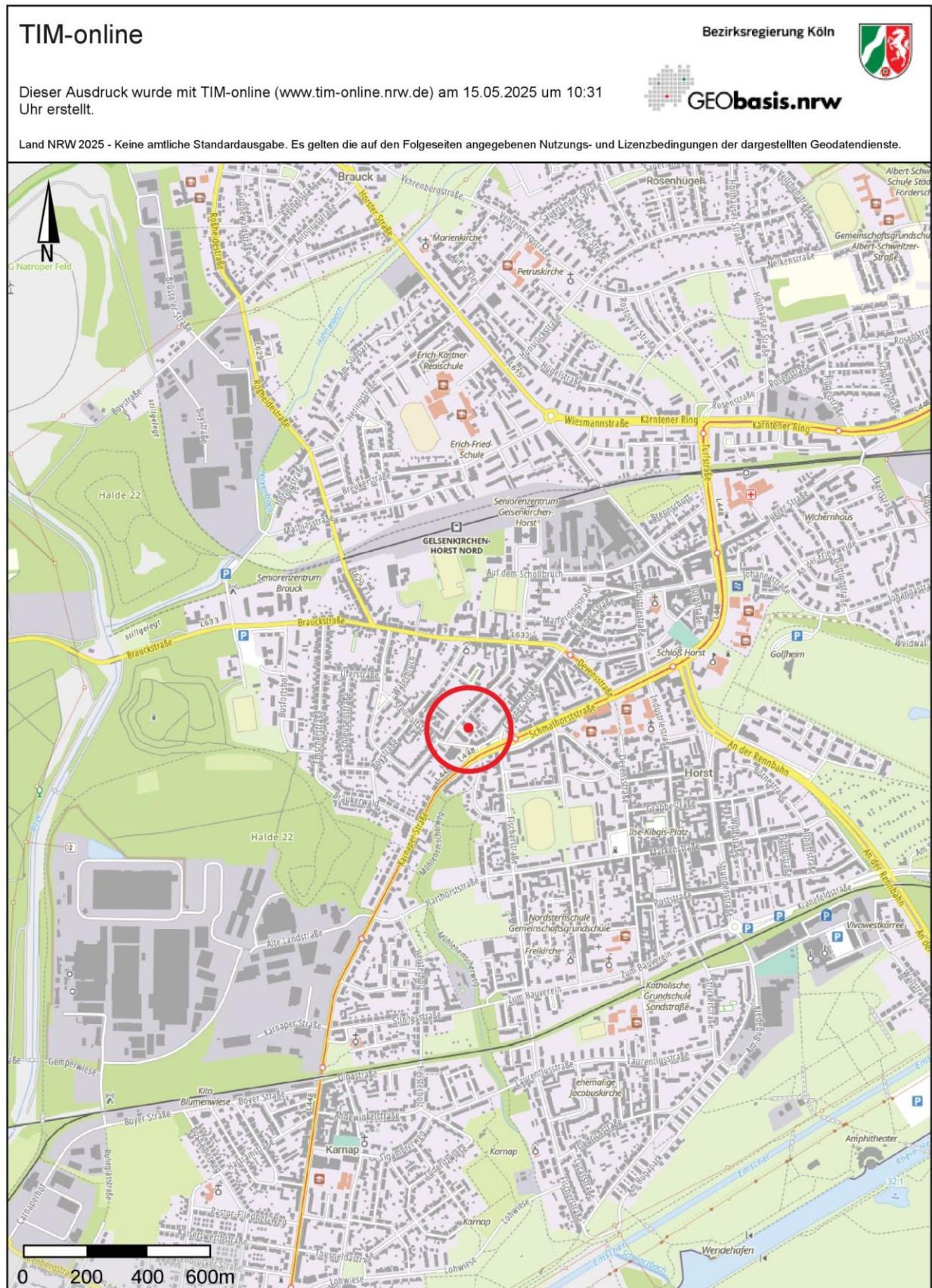
Absperrung zu dem Weg über einen Gitterstabzaun mit Kunststoff-Einwebungen.

Soweit erkennbar ist der Garten gärtnerisch gestaltet, ebenfalls teilweise als Steingarten, Büschen und Wegen aus Betonpflaster. Die Besichtigungsmöglichkeit von dem Weg aus ist sehr stark eingegrenzt. Erkennbar ist eine Flachdachgaube und das Satteldach mit Betondachsteinen. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich ausgebaut. Ein offensichtlich nachträglich eingebauter Edelstahlkamin. Erdgeschossfassade aus dem gleichen Spaltklinker, Obergeschoss mit Faserzementplatten, auch im Bereich der Dachgaube Faserzementplatten. Im Erdgeschoss eine original größere Fensteröffnung zur Terrasse. Fenster mit Kunststoffrollläden. Augenscheinlich ist die Heizung auch erneuert worden, zumindest ist ein neueres Abgasrohr vorhanden.

Zu dem Objekt gehört noch eine Garage auf dem Garagenhof. Hierbei handelt es sich um eine Fertiggarage mit einer Waschbetonoberfläche, Betondach und vermutlich bituminöser Abdeckung. Der Garagenhof besteht aus einem Betonsteinpflaster. Teils sind noch weitere Stellplätze auf dem Hof markiert.

Gelsenkirchen den 03.02.2025

## 5.2. Stadtplan



### 5.3. Luftbild



## 5.4. Katasterplan



### Stadt Gelsenkirchen Katasteramt

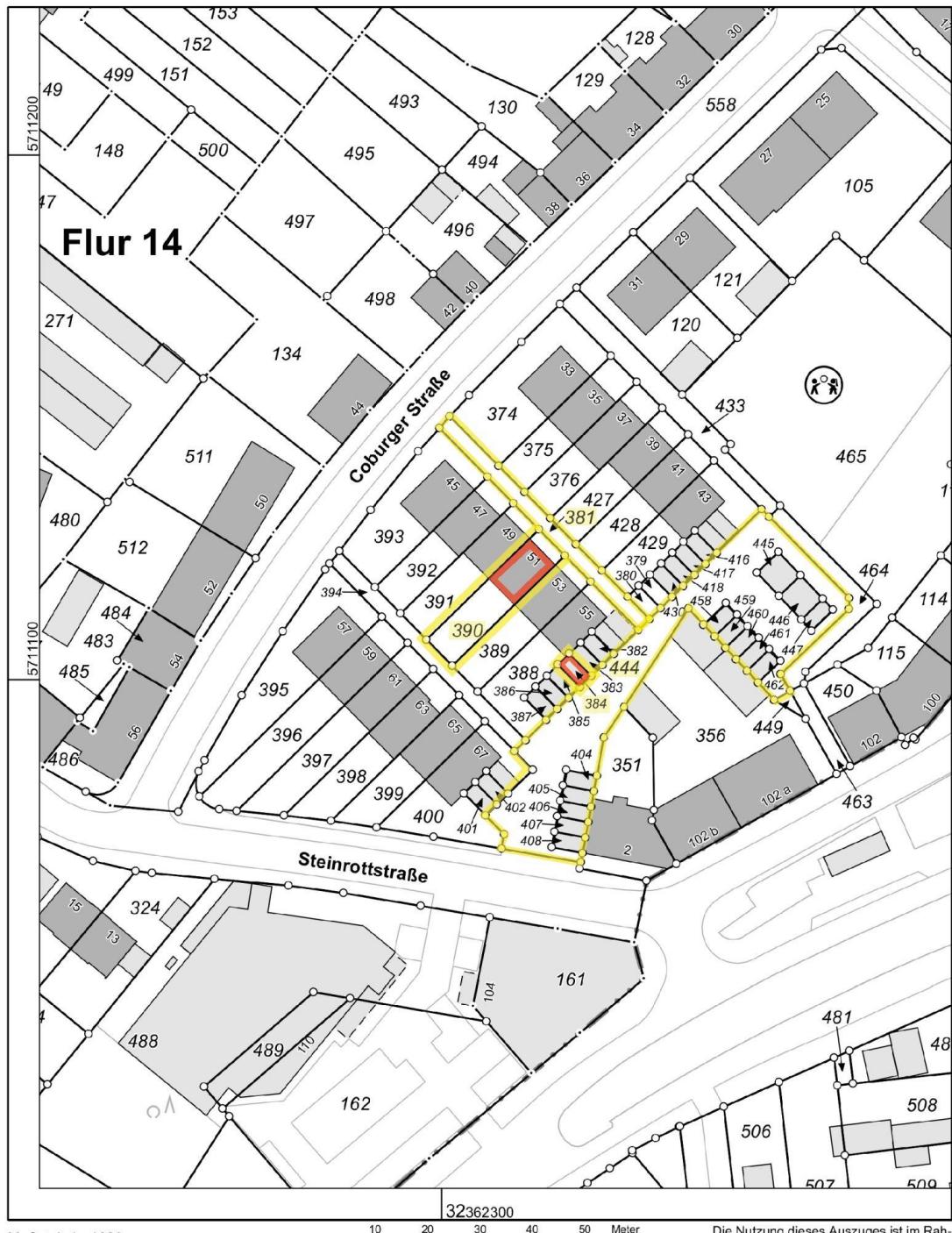
Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

Flurstück: 390  
Flur: 14  
Gemarkung: Horst  
Coburger Straße 51, Gelsenkirchen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 27.11.2024  
Zeichen: 24-EI-1320

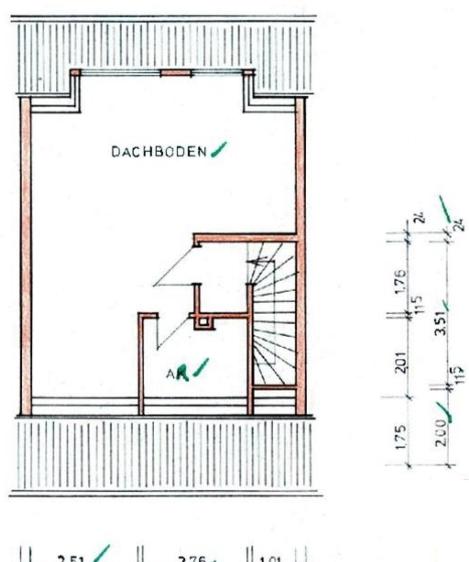
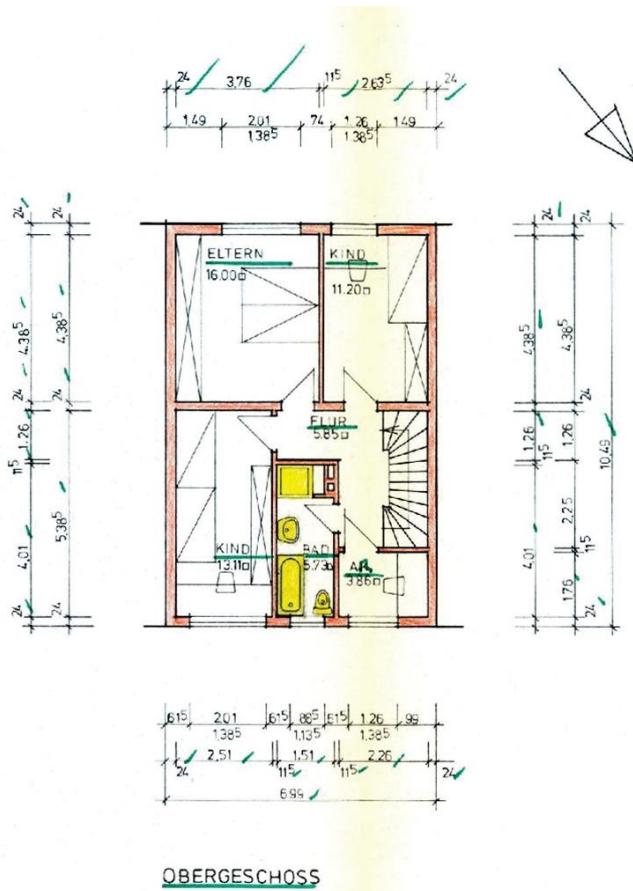
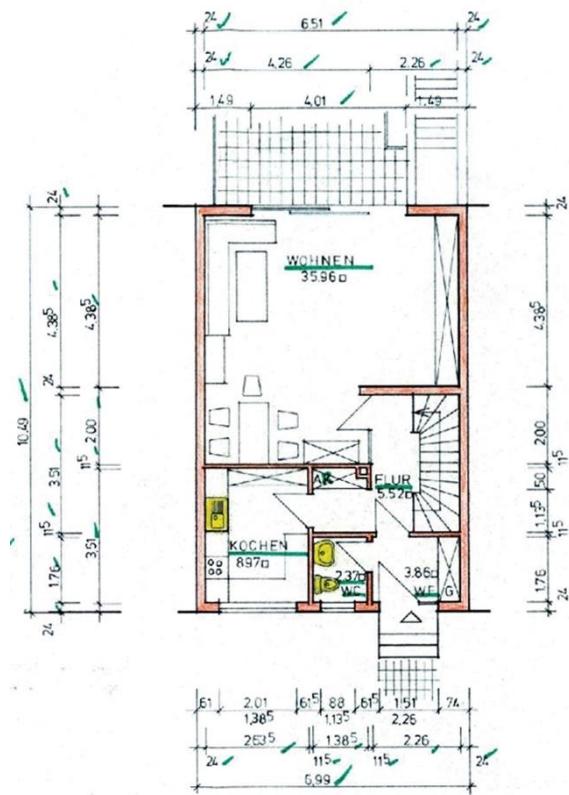
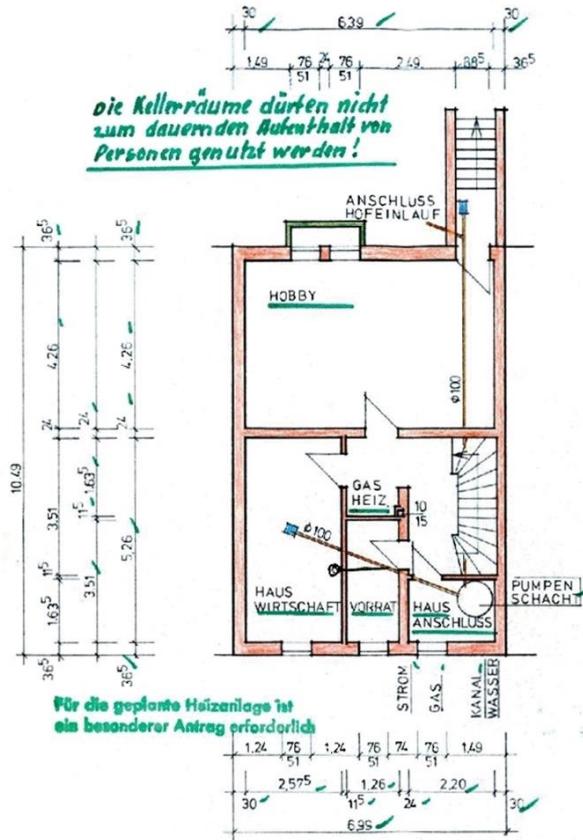


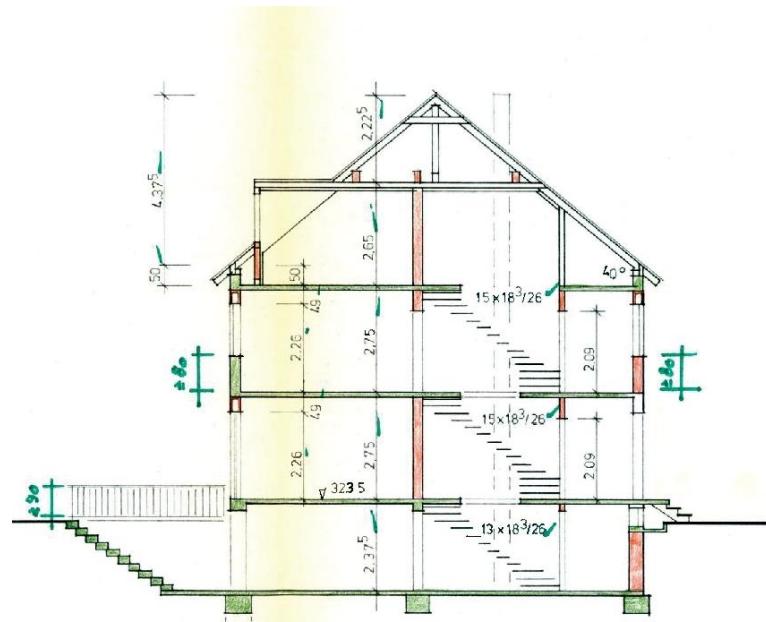
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

## 5.5. Bauzeichnungen



SCHNITTVORDERANSICHTHOFANSICHT

**EINGABEPLAN ZUR ERSTELLUNG  
EINER STAHLBETON - FERTIGGARAGE**

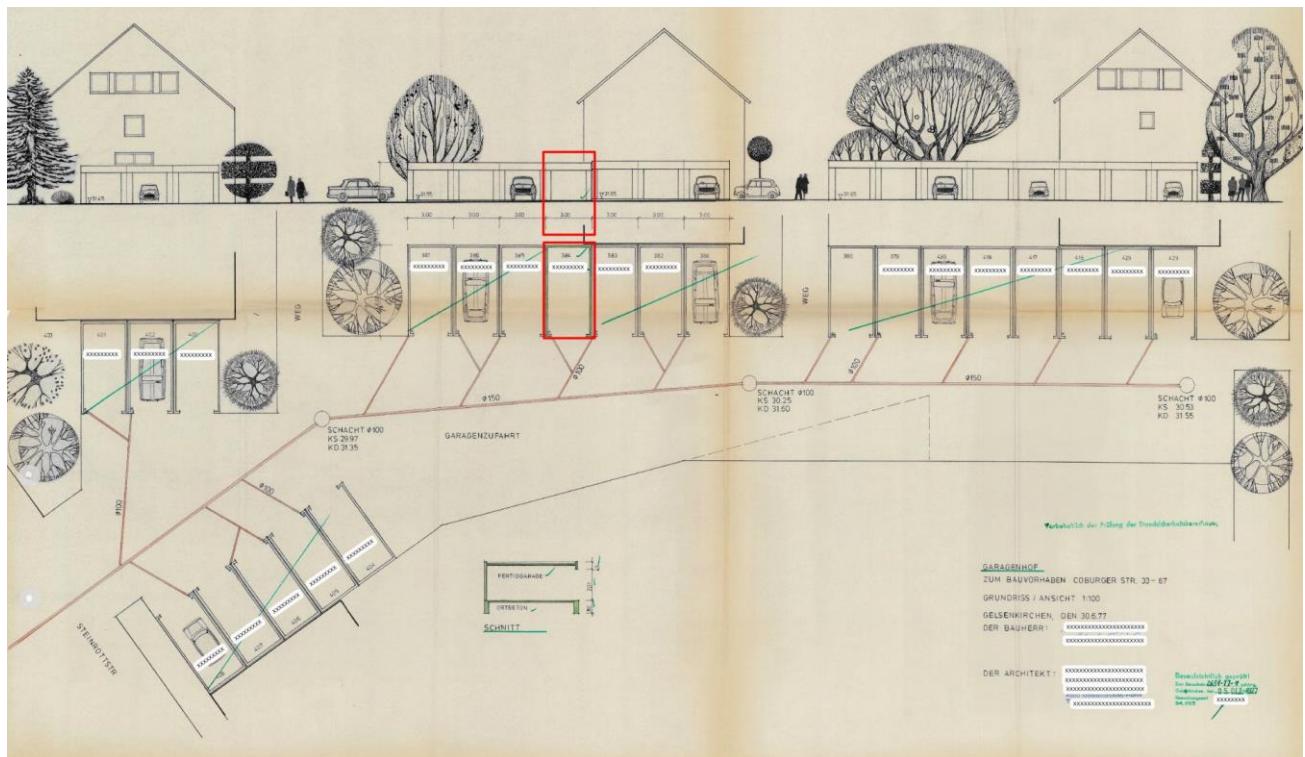
FÜR: \_\_\_\_\_  
IN: \_\_\_\_\_  
LGB. NR.: \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXX  
Stahlbeton - Fertiggaragen  
SYSTEM IBK  
TYP B  
Mit Horizontaldach

Vorbehaltlich der Prüfung der Standsicherheitsrechnung

M = 1:100 , DEN \_\_\_\_\_

NACHBAR: \_\_\_\_\_ BAUHERR: XXXXXXXXXXXX  
NACHBAR: \_\_\_\_\_ PLANFERTIGER: XXXXXXXXXXXX  
NACHBAR: \_\_\_\_\_ XXXXXXXXXXXX  
Bauaufsichtlich geprüft!  
Zum Baubeginn 26.2.1977 gegeben  
Gelsenkirchen, den 05.02.1977  
Beurkundungsamt  
SIA 63/2 XXXXXXXXXXXX



## 5.6. Wohnflächenberechnung

### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE (QM)

### BAUVORHABEN :

Neubau Einfamilienwohnhaus  
Coburger Straße 51  
 4650 Gelsenkirchen-Horst  
 Flur 14, Flurstück 390

### BAUHERR :

XXXXXX  
 XXXXXXXX  
 XXXXXXXX

### ERDGESCHOß

- 3 %

Küche	:	2,635 ✓ x 3,51 ✓	=	9,25	=	<u>8,97 ✓</u>
Wohn- und EB- raum	:	4,385 ✓ x 6,51 ✓	=		=	
	+	2,00 ✓ x 4,26 ✓	=	37,07	=	<u>35,96 ✓</u>
WC	:	1,385 ✓ x 1,76 ✓	=	2,44	=	<u>2,32 ✓</u>
Windfang / Garderobe	:	2,26 ✓ x 1,76 ✓	=	3,98	=	<u>3,86 ✓</u>
Abstellschrank	:	0,50 ✓ x 1,385 ✓	=	0,69	=	<u>0,67 ✓</u>
Flur	:	1,135 ✓ x 1,50 ✓	=		=	
	+	1,135 ✓ x 3,51 ✓	=	5,69	=	<u>5,52 ✓ = 57,35</u>

### OBERGESCHOß

Schlafzimmer	:	3,76 ✓ x 4,385 ✓	=	16,49	=	<u>16,00</u>
Kinderzimmer	:	2,635 ✓ x 4,385 ✓	=	11,55	=	<u>11,20</u>
Kinderzimmer	:	5,385 ✓ x 2,51 ✓	=	13,52	=	<u>13,11</u>
Bad	:	1,51 ✓ x 4,01 ✓	=		=	
	-	0,30 ✓ x 0,50 ✓	=	5,91	=	<u>5,73</u>
Abstellkammer	:	2,26 ✓ x 1,76 ✓	=	3,98	=	<u>3,86</u>
Flur	:	1,135 ✓ x 1,51 ✓	=		=	
	+	1,26 ✓ x 1,625 ✓	=	6,03	=	<u>5,85 = 55,75</u>
					=	<u>113,10</u>
					=	<u>114,00</u>

Gelsenkirchen-Horst, den 26.5.1977

Der Architekt : XXXXXXXXXXXX

Bauaufsichtlich geprüft!  
 Zum Bauschein 2634-77-11 gehörig  
 Gelsenkirchen, den 05.06.1977  
 Bauordnungsamt XXXXXXXXXXXX  
 StA. 63/2