

5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **F r i e s e n s t r a ß e 5 , 45891 Gelsenkirchen**

am **02.09.2024**

Teilnehmer die Mieter, soweit anwesend
der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6** im 2 Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr.6

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Friesenstraße ist eine Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigem Gehweg und zumindest teilweise altem Baumbestand, Zone 30, direkt angrenzend an die Cranger Straße. Die Cranger Straße ist eine Hauptdurchgangsstraße mit Versorgungsfunktion, die Erdgeschosse werden gewerblich genutzt. Zur Cranger Straße vielfach gewerbliche Nutzung, Tankstelle bzw. Automobilwerkstatt bzw. Ladenlokale.

Die Umgebung besteht aus weiteren Mehrfamilienhäusern in der gleichen Höhenentwicklung zur Cranger Straße hin, im Hintergrund Übergang zu einem Einfamilienwohnhausgebiet bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern. Parken am Straßenrand möglich.

Es handelt sich um ein zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus, 4-geschossig, zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden, augenscheinlich aus der Gründerzeit. Stilelemente der Gründerbauzeit sind noch vorhanden. Das Dachgeschoss ist als Mansardgeschoss ausgebildet mit einer Bitumenschindelfassade, darüber liegend die Dachhaut, ist nicht erkennbar. Der Zwerchgiebel ist verputzt. Die Straßenfassade ist farblich gestaltet mit den gründerzeitlich typischen Elementen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Zu den benachbarten Gebäuden stehende Giebelwände sind mit Faserzementschindeln verkleidet.

Die Gartenfassade ist eine stark beschädigte Zementfaserschindeln-Fassade, teils mit Unrat versehen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Gauben ebenfalls mit Zementfaserschindeln verkleidet. Dachdeckung aus Betondachsteinen, Satteldach teilweise mit Loggien eingebaut. Die Zementfaserschindeln-Fassade ist bis ca. 1,50 m hoch komplett zerstört.

Im Bereich des Kellertreppenausganges eine Betonfläche deutlich schadhaft.

Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche. Abgrenzungen zur Seite hin Stahlgitterzaun, dann umgeben von den Wänden.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Hauseingangstür: Kunststofftür mit Isolierverglasung, Baujahr 2020, jedoch schon wieder deutlich abgenutzt und schadhafte.
- Fußboden: Fliesen, teilweise defekt
- Wände: geputzt und gestrichen, ab ungefähr 1 m tapeziert und gestrichen
- Deutliche Feuchtigkeitserscheinungen im Bereich der Wände
- Treppe: Holztreppe mit PVC belegten Stufen, Holzgeländer, Holzhandlauf
- Im Bereich der Podeste: PVC, deutliche Schäden ebenfalls auch eingebrochenes Holz
- Dann gibt es noch die alten Aborte
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Im Erdgeschoss deutliche Feuchtigkeitsschäden, hier tropft das Wasser sogar von der Decke runter, vermutlich aus defekten Wasserleitungen
- Gartenausgangstür: eine Holztür mit beschädigter Glasscheibe, originaler Zustand
- Das Treppenhaus ist in einem ziemlich instandsetzungsbedürftigen Zustand bzw. macht einen maroden Eindruck.

Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss von der Straße aus gesehen rechts

Die Mieter wurden offensichtlich nicht über den Termin informiert, lassen eine Innenbesichtigung zu, jedoch wird nicht gestattet Innenaufnahmen zu machen.

Diele

- Wohnungseingangstür: normales Türblatt mit Spion und Vorhängeschloss
- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert, teils mit Dekor
- Decke: abgehängte mit integrierter Beleuchtung
- Gemäß Angabe hat der Mieter die Arbeiten alle in Eigenleistung erbracht
- Alle abgehängten Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, ein deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Die Tür zur Küche hat eine defekte Glasscheibe.

Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert, nicht geschmacksneutral. In der einen Ecke oben leichte Schimmelbildung.
- Decke: abgehängte mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Holzfenster aus dem Baujahr 1982, mehrfach übergestrichen deutlicher Instandhaltungsstau
- Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich, E-Herd Anschluss
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Flur

- Fußboden: Laminat, augenscheinlich in Eigenleistung verlegt, teilweise mit Beschädigungen
- Zimmertüren hier im hinteren Bereich: Edelholztüren, älteren Datums, originaler Zustand.

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest
- Decke: Profilholz
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
 - eine Badewanne mit Duschgestänge
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - ein Waschmaschinenanschluss
- Elektrischer Durchlauferhitzer
- Fenster: baugleiches Holzfenster mit deutlichen Instandhaltungsstau sowie weiteren Beschädigungen im Bereich des Holzes. Das Holz ist gebrochen, ebenfalls auch abblätternde Farbe von Feuchtigkeit im Bereich der Leibung.
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Abstellraum

- Fußboden: kann nicht erkannt werden
- Wände: tapeziert
- Decke: geputzt und gestrichen

Schlafzimmer

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

Wohnzimmer als Durchgangszimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Styroporelementen verkleidet
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Abgehende Türen: sind in diesem Fall weiß überstrichen

Weiteres Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und mehrfach übergestrichen
- Decke: mit Profilhölzern abgekleidet, weiß gestrichen
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Nachträglich angebrachte Satellitenschüssel im Bereich der Fassade
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kellergeschoss

Zugang über eine geflieste Betontreppe, Betonunterläufe hier im Bereich schalrein, entgratet.

Keller

- Fußboden: Fliesen, deutlich schadhaf
- Wände: geputzt und gestrichen
- Auch erkennbar, dass eindringendes Wasser zu Schäden geführt hat. Hier steht eine Pumpe um das ganze abzusaugen.
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Hier zu sehen ein Gasanschluss

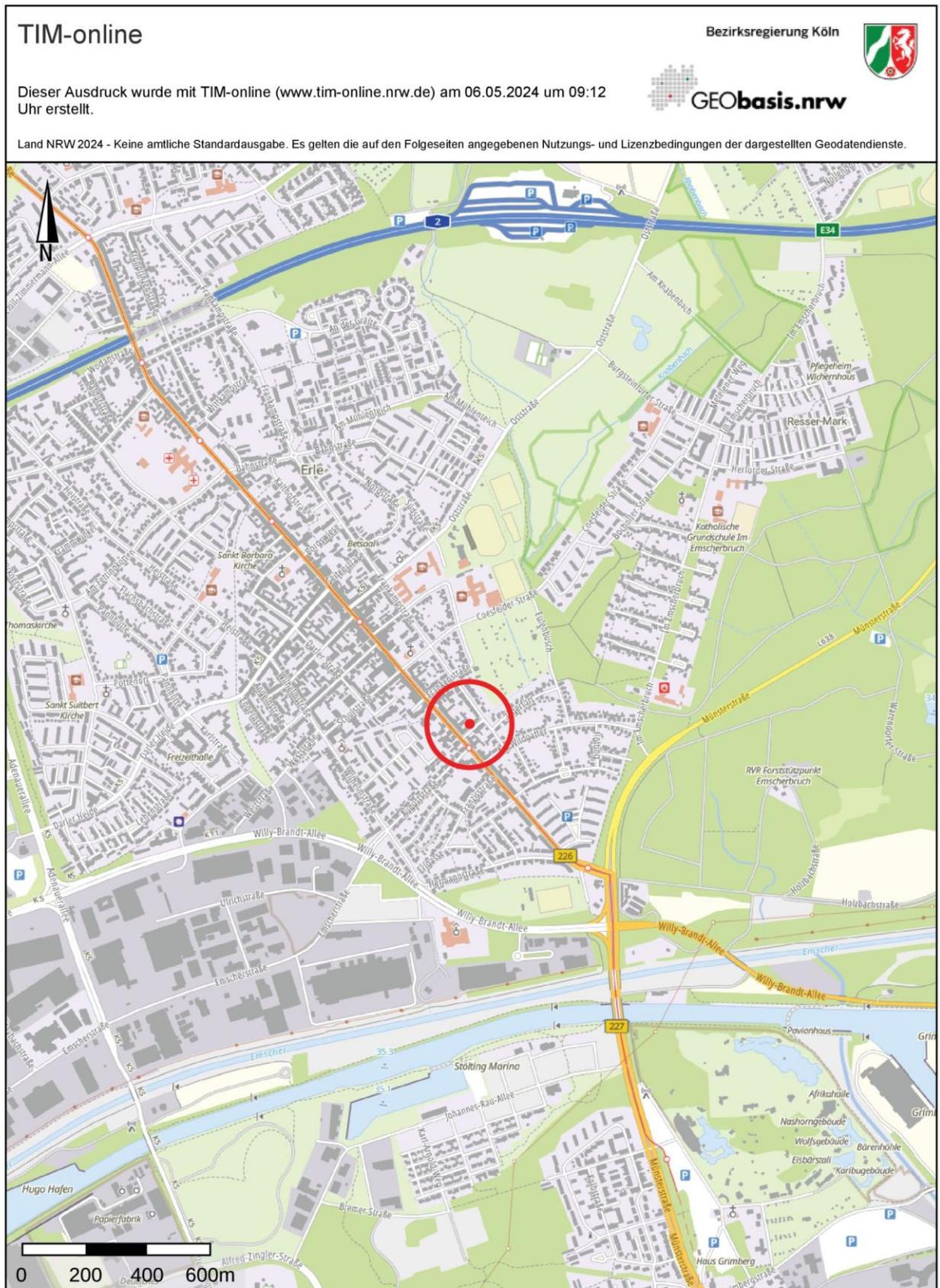
Heizungsraum

- Hier steht blankes Wasser, ca. 5 cm hoch. Der Heizungsraum kann somit nicht betreten werden.
- Das Wasser kann durch das offene Kellerlichtschachtfenster eindringen. Ursache des Wassereintritts ist nicht bekannt.
- Die Heizung ist eine Gaszentralheizung ca. aus den 1990er Jahren, gemäß Angabe sei diese auch defekt. Keller deutlich schadhaf.

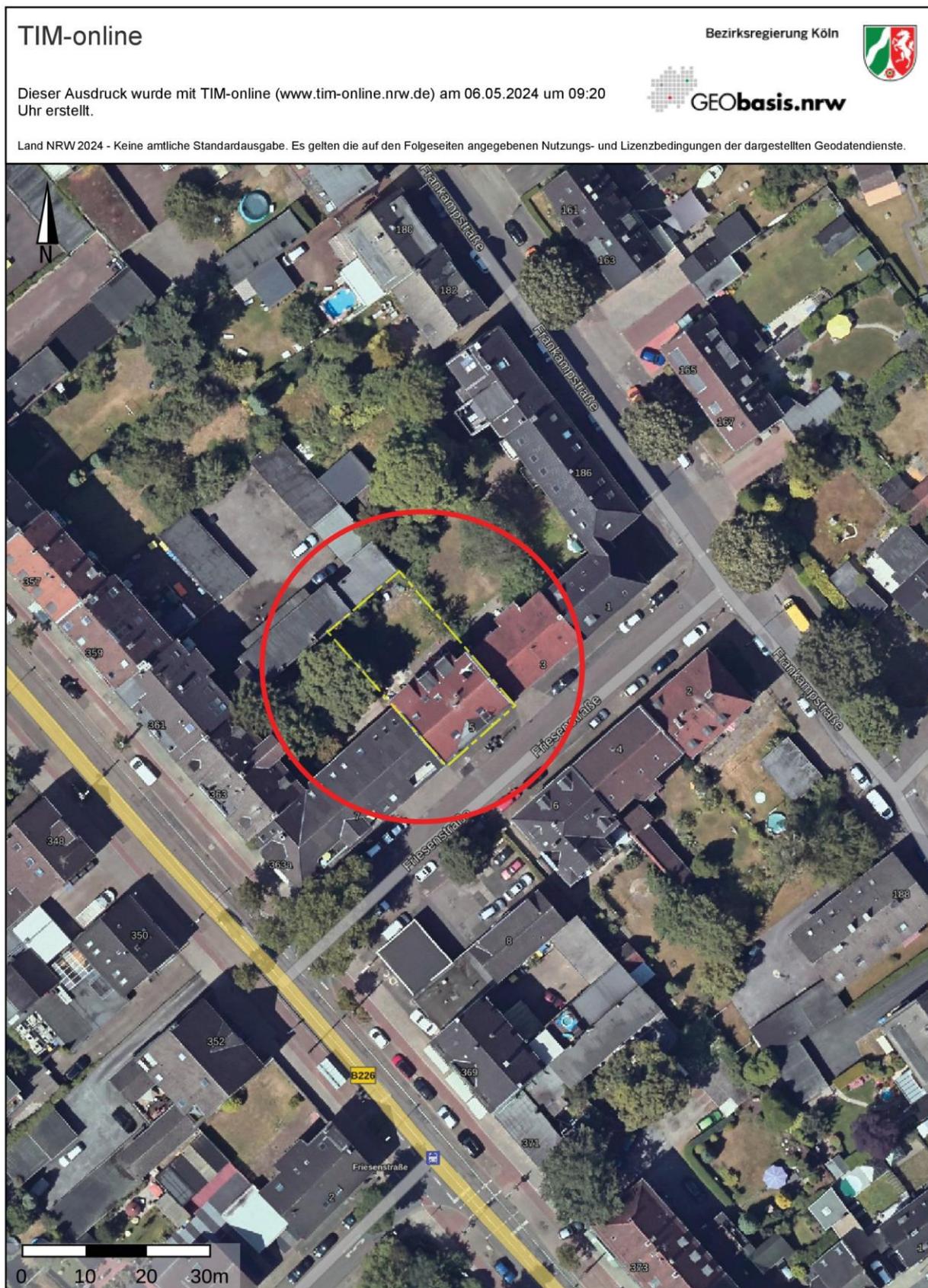
Der zu der Wohnung gehörende Kellerraum ist vollkommen mit Fahrrädern zugestellt und nicht zugänglich.

Gelsenkirchen den 02.09.2024

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW ~~4:4000~~

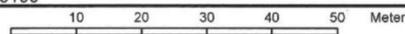
Flurstück: 336
Flur: 79
Gemarkung: Buer
Friesenstraße 5, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 01.09.2023
Zeichen: 23-EI-0967

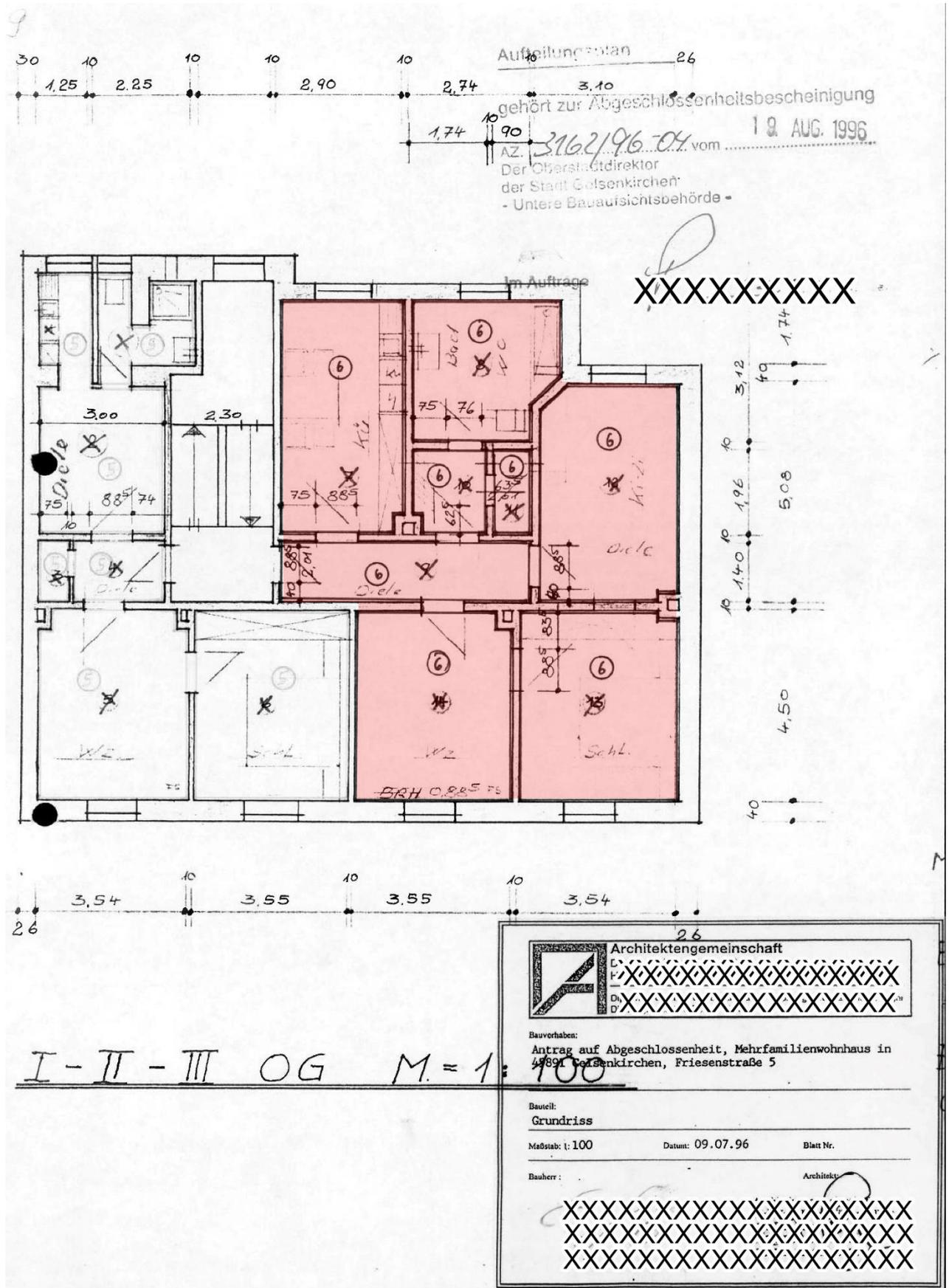


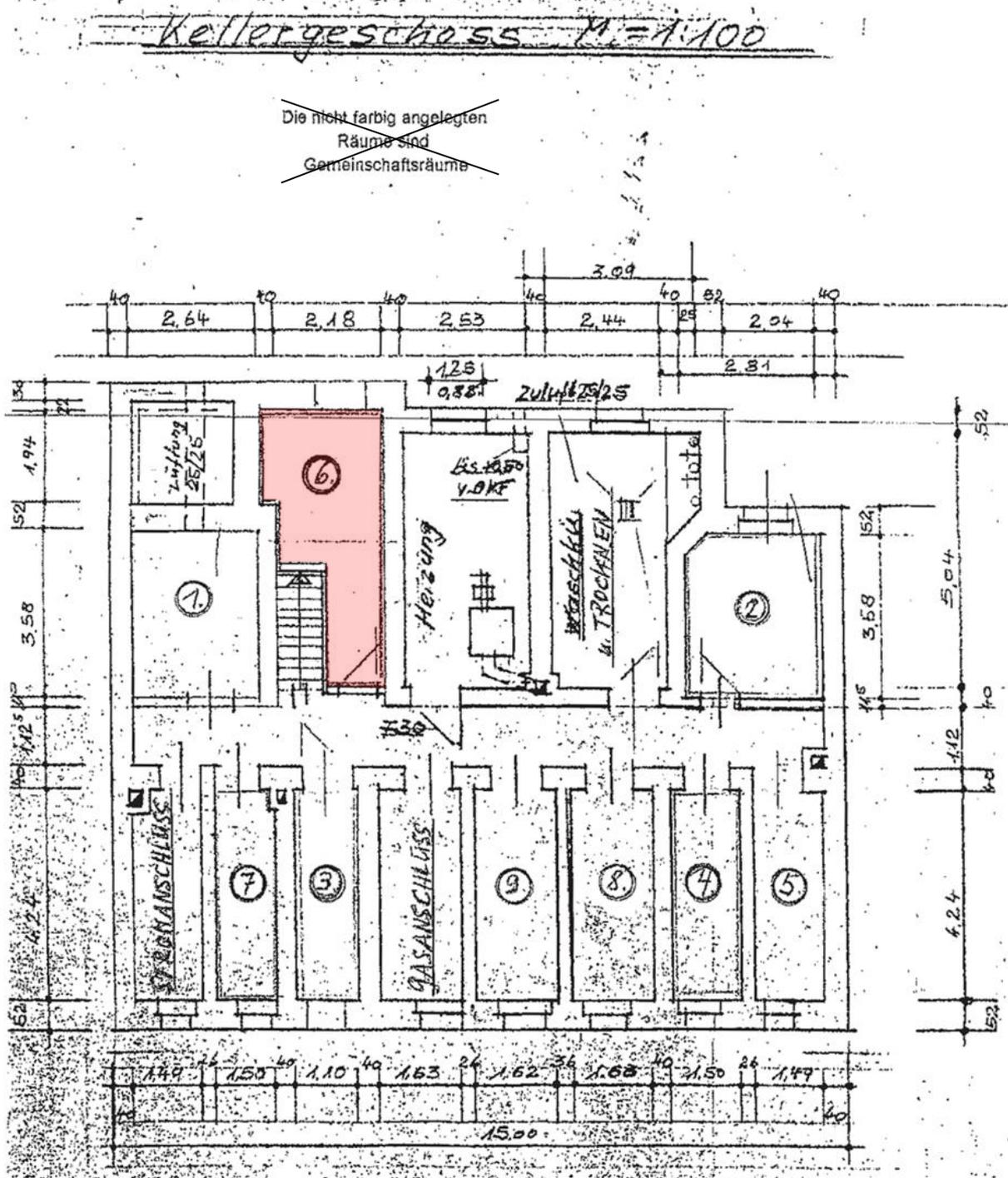
Maßstab ~~1:4000~~



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

5.5. Bauzeichnungen





5.6. Wohnflächenberechnung



- 3 -

2. Obergeschoß - Wohnung Nr. 5

Dusche/WC	-	2,25 x 2,20 - 1,00 x 0,40	=	4,55 m ²
Diele/Kochecke	-	1,25 x 2,20 + 3,46 x 3,00	=	13,13 m ²
Vorraum	-	1,385 x 2,20	=	3,05 m ²
Wohnen	-	4,50 x 3,54 - 0,40 x 0,30 x 2	=	15,69 m ²
Schlafen	-	4,50 x 3,55	=	<u>15,98 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 5 gesamt			=	53,44 m ² x 0,97 = 51,84 m²

2. Obergeschoß - Wohnung Nr. 6

Küche	-	5,18 x 2,90	=	15,02 m ²
Bad/WC	-	3,12 x 2,74 + 2,00 x 0,70	=	9,95 m ²
Diele	-	5,74 x 1,40	=	8,04 m ²
Vorraum	-	1,96 x 1,74	=	3,41 m ²
Abstellraum	-	1,96 x 0,90	=	1,76 m ²
Kind	-	5,08 x 3,10 - 0,60 x 0,60 x 0,5	=	15,52 m ²
Eltern	-	4,50 x 3,54	=	15,93 m ²
Wohnen	-	4,50 x 3,55 - 0,40 x 0,30	=	<u>15,86 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 6 gesamt			=	85,54 m ² x 0,97 = 82,97 m²

- 4 -

XX