

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **K o r t m a n n s t r a ß e 1 , 45897 Gelsenkirchen**

am **30.04.2025**

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 9** im 2. Obergeschoss mit Kellerraum

Auf Klingelanforderung wurde von einem Mieter die Tür geöffnet und der Zugang zum Treppenhaus ermöglicht.

Die eigentlichen Schuldner haben den Termin nicht wahrgenommen und sind an der Klingel nicht namentlich aufgeführt. Auch auf Klingelanforderung, die deutlich vernehmbar war, wird die Wohnung nicht geöffnet.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Hauseingangstür: Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung und neueren Datums, aus dem Baujahr 2019
- Fußboden und die ersten beiden Treppenstufen: Marmor
- Treppe: eine Holztreppe mit PVC Belag, Stahlgeländer und Stahlhandlauf
- Treppenunterläufe: tapeziert und gestrichen
- Podeste: ebenfalls mit PVC belegt
- Wände: tapeziert und gestrichen, teils Spuren von Feuchtigkeit. Diese könnten jedoch auch schon älteren Datums sein und bereits abgetrocknet, malerische Arbeiten sind erforderlich
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Schäden im Bereich der Feininstallation, teilweise defekt
- Eine innenliegende Briefkastenanlage, an der die Schuldner ebenfalls nicht namentlich aufgeführt sind
- Kellertür: die ursprüngliche Holztür mit Blindelementen bzw. mit Einfachverglasung im oberen Bereich. Die Kellertür ist verschlossen, somit ist der Keller nicht zugänglich.
- Verglasung im Halbgewölb: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, hier ist die Isolierverglasung defekt. Die Fenster im Treppenhaus möglicherweise aus dem Baujahr 2006

Das Treppenhaus weist einen Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich und deutlicher Pflege auf.

Wohnung Nr. 9

Gemäß Angabe des Nachbarn, sei die Wohnung ungenutzt und unbewohnt, dies schon seit Jahren und im Inneren sei sie schadhaft.

Die Wohnungseingangstür ist ein glatt abgesperrtes Türblatt.

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit. Das Treppenhaus liegt ca. eine Stufe oberhalb des Gartenterrains. Die Natursteinfliesen der Stufe sind gebrochen.

Der Garten besteht aus einer Schotterfläche, die durchkrautet ist und hat keinerlei Aufenthaltsqualität. Das Grundstück ist im hinteren Bereich mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Die Gartenfassade ist die Eingangsfassade für die Wohnungen. Die Ladenlokale werden von der Straße erschlossen. Putzfassade als Lochfassade mit Kunststofffenstern und Isolierverglasung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Fassade ist baujahrestypisch schlicht gehalten, weist teilweise einen Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich auf. Die Wohnung im 2. Obergeschoss hat augenscheinlich keine Rollläden.

Dann ein 1-geschossiger Anbau, ebenfalls Putzfassade. Hier ist der Zugang zu der Erdgeschosswohnung zugekrautet und nicht mehr zugänglich. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht mehr bewohnt wird. Das Dach ist ein Satteldach, teils bereits eingebrochen und mit Grünpflanzen überwuchert. Auch erkennbar, dass das Fenster der ersten Obergeschosswohnung rechts von der Straße aus gesehen nicht fachmännisch gegenüber der Dachfläche eingekleidet ist. Zumindest im Anbau kann von erheblichen Schäden ausgegangen werden. Die Kellerfenster sind teilweise zugemauert, ansonsten soweit erkennbar Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz.

Das Dach des Haupthauses ist ebenfalls mit Betonstein eingedeckt. Auf dem Dach sind Satellitenschüsseln montiert. Die Zuwegung wird geteilt mit dem benachbarten Wohnhaus. Die Befestigung ist aus Betonpflaster. Der eigentliche Zugang zu dem Wohnteil ist von hinten. Hier ist der Zugang über defekte Betonflächen, unbefestigte Flächen, Betonplatten unterschiedlicher Formate, umständlich und unübersichtlich zu finden. Auch erkennbar, dass teilweise die Kellerfenster defekt sind, zumindest im Bereich des Anbaus. Zur Straße hin, ist das Grundstück mit einem Stahltor versperrt, das offensichtlich jedoch schon seit längerer Zeit nicht mehr bewegt wird und permanent offensteht.

Bei der Giebelfassade handelt es sich um eine geschlossene Brandwand im Bereich des Mehrfamilienhauses, teils mit Öffnungen im Bereich des 1-geschossigen Anbaus. Die Fassade ist unbehandelt als Backsteinfassade mit mehreren Schäden.

Bei der Straßenfassade ist erkennbar, dass es sich um ein Gründerzeithaus handelt. Die verzierte Fassade ist in überwiegenden Teilen noch vorhanden. Das Erdgeschoss wird von zwei Ladenlokalen genutzt, die Obergeschosse zu Wohnzwecken. Dach ist ein Mansarddach mit Betonsteindeckung, einem Zwerchhaus und zwei seitlichen Gauben. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Auch hier erkennbar, dass die zu bewertende Wohnung keine Rollläden hat.

Die Ladenlokale werden durch den ehemaligen Eingang bzw. durch einen separaten Eingang erschlossen.

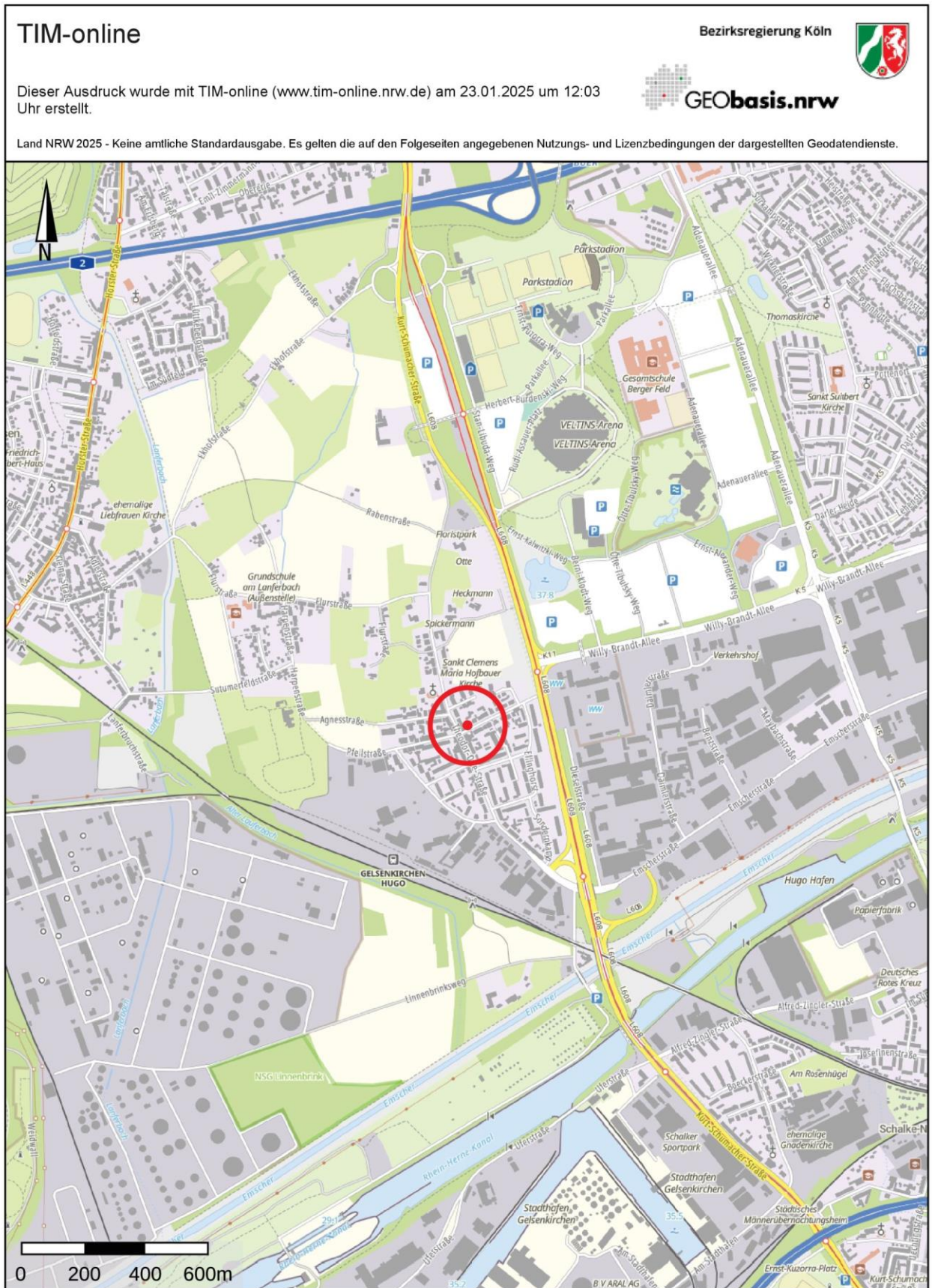
Die Straße ist eine Zone 30, mit einer Asphaltoberfläche, die sich in einem mittelmäßigen Zustand befindet. Baumbestände, Parkmöglichkeiten am Straßenrand sowie Beleuchtung. Sichtbar ist die Kurt-Schumacher-Straße. Zumindest auf der Straße sind deutliche Geräusche von der Theodor-Otte-Straße bemerkbar. Ein Teil der zur Theodor-Otte-Straße gelegenen Brandwand ist mit Faserzementschindeln verkleidet.

Im weiteren Verlauf der Kortmannstraße kleinere Mehrfamilienhäuser, 2-geschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss bzw. ältere Einfamilienhäuser, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die angrenzende Theodor-Otte-Straße ist eine Straße mit Mehrfamilienhäusern und vielfach gewerblich genutzten Ladenlokalen in den Erdgeschossen. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

Gelsenkirchen den 30.04.2025

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

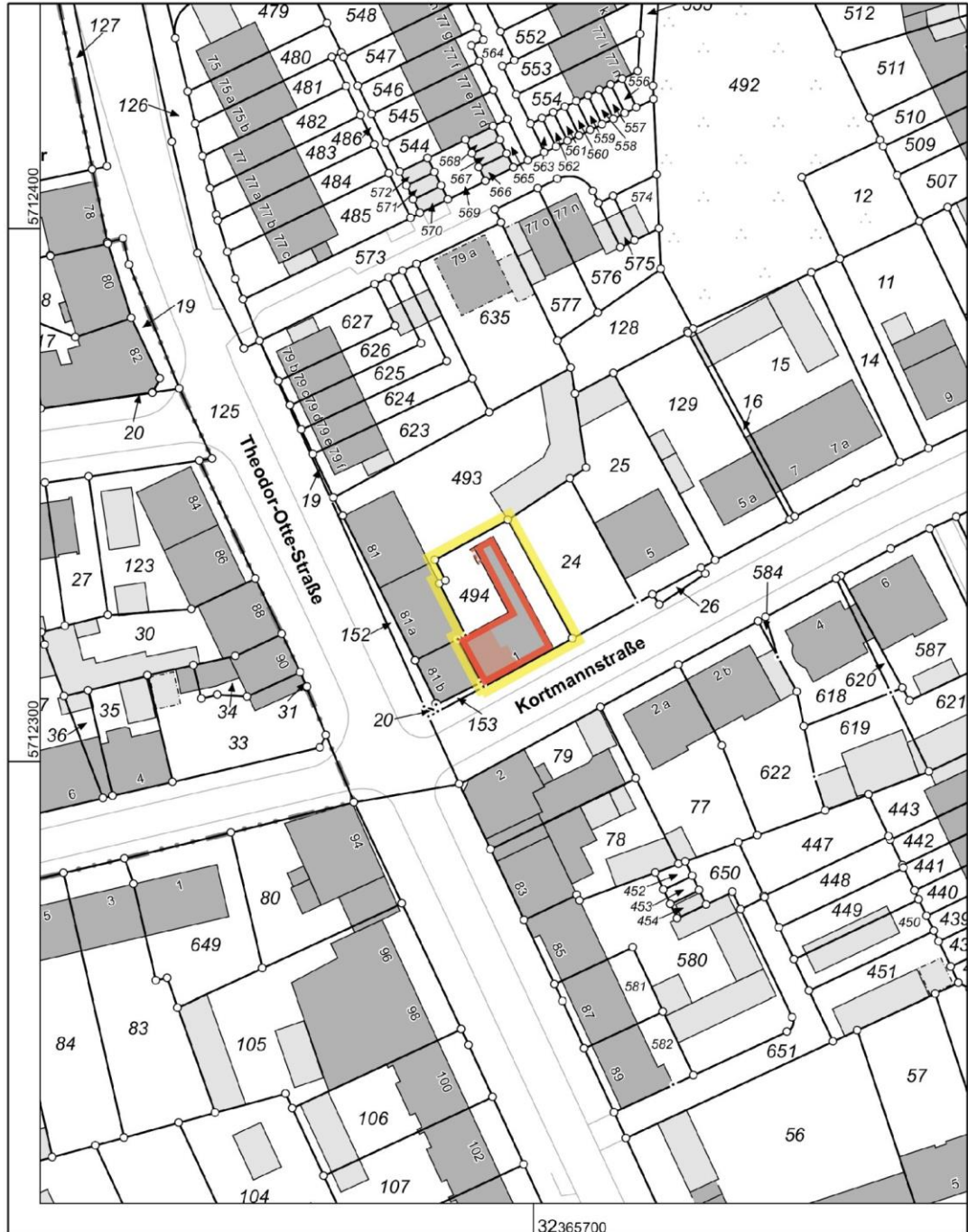
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

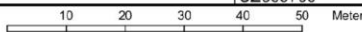
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 494
Flur: 92
Gemarkung: Buer
Kortmannstraße 1, Gelsenkirchen

Erstellt: 27.01.2025
Zeichen: 25-EI-0093



Maßstab 1 : 1000

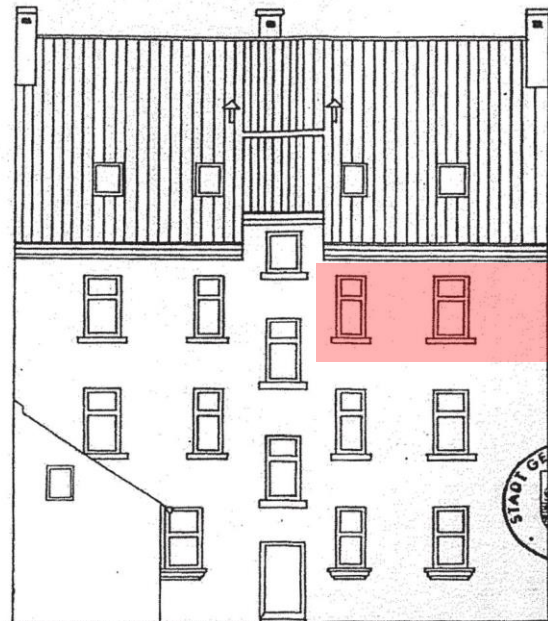


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5/1

VORDERANSICHT

HINTERANSICHT



SCHNITT A - B

