

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **B r a u k ä m p e r h o f 1 7 , 4 5 8 9 9 G e l s e n k i r c h e n**

am **16.08.2023**

Teilnehmer

die Mieter
der Sachverständige

zu bewerten ist

das Sondereigentum **Wohnung Nr. 5** im 2. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Fußboden: Terrazzo
- Treppe: Betontreppe, Unterkanten geputzt und gestrichen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Im Flurbereich die Elektrounterverteilung mit sieben Sicherungen und einem FI-Schalter, augenscheinlich immer mal erneuert ohne Datum
- Treppenhausfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im oberen Bereich Glasbausteine

Wohnung Nr. 5

Die Innenbesichtigung wird ermöglicht, jedoch wird das Erstellen von Innenaufnahmen nicht gestattet.

Flur

- Wohnungseingangstür: das ursprüngliche Zimmertürblatt mit Spion, daneben eine Gegensprechanlage
- Fußboden: Laminat, liegt teilweise auf Lücke, Gebrauchsspuren im Bereich der Fußleisten
- Wände: tapeziert
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kinderzimmer, im Plan mit Essen bezeichnet

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster älteren Datums mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Teilweise ist die Feininstallation nicht in Ordnung

Wohnbereich

- Fußboden: gleiches Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung älteren Baudatums, jedoch ohne Glas-Stempel und eine Balkonausgangstür, die gemäß Angabe und nach Demonstration defekt ist
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kleiner Balkon

- Fußboden: Fliesen
- Brüstung: Ein Teil mit Stahlgeländer, ein Teil massiv gemauerte Brüstung weiß gestrichen

Schlafzimmer

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

Kleineres Schlafzimmer

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

Zu diesem Zimmer wird angegeben, dass sich oben rechts in der Ecke Schimmel gebildet hatte, dieser wurde dann fachmännisch auf Kosten der Mieter entfernt. Hier teilweise Aufputzinstallation und Zimmertür mit größeren Gebrauchsspuren, Beschädigungen.

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,40 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen. Die Fliesen wurden teilweise übermalt.
- Die Bodenfliesen und die Wandfliesen wurden vor ca. 2 Jahren ausgetauscht
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Badewanne mit deutlichen Gebrauchsspuren
 - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, hier sieht man auch noch die Anputzarbeiten an dem WC-Topf
- Ein Durchlauferhitzer, Aufputzinstallation
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Tür: wie vor mit leichten Gebrauchsspuren

Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Anschlüsse im Wandbereich, Aufputz im Schrankbereich runtergelegt, nur Kaltwasser
- Untertischgerät wäre anschließbar, wurde aber nicht gemacht
- E-Herd Anschluss im Schrankbereich
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Tür: die ursprüngliche Zimmertür mit Lichtausschnitt

Kellergeschoss

Kellerraum

- Zugang: über eine ursprüngliche Holzlattentür mit Vorhängeschloss
- Fußboden: Beton, teilweise geflickt und brüchig
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Installation Aufputz, ursprünglich

Kellerflure

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Kellertreppe: Betontreppe gestrichen mit Stahlhandlauf

Allgemeiner Abstellraum

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Augenscheinlich wurde die Einführung in die Grundleitung erneuert- mit einer neuen Revisionsklappe. In diesem Bereich auch der Zählerschrank.

Wäschetrockenraum

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Kellerausgangstür: die ursprüngliche Holztür mit einem leichten Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich
- Kelleraußentreppe: Betontreppe mit Stahlhandlauf und Stahlgeländer

Der Heizungsraum ist nicht zugänglich, augenscheinlich handelt es sich um eine Gasheizung. Das Treppenhaus mit Rauchabzug und gemäß Angabe ist auch ein Kabelanschluss vorhanden.

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche, Einfriedung Stahlgitterzaun mit Kunststoffeinwebung. Im Bereich der Erdgeschosswohnungen teilweise ein privat abgegrenzter Bereich. Gemäß Angabe steht der Garten jedem zur Verfügung. Zu der Erdgeschosswohnung links wurde nachträglich noch ein Ausgang zum Garten gebaut.

Gartenansicht

Putzfassade weiß gestrichen mit abgesetztem Sockel in Glattputz. Jede Wohnung hat einen Balkon, bis auf die Erdgeschosswohnungen. Balkone mit deutlichem Instandhaltungsstau. Teilweise haben sich die Wohnungseigentümer Rollläden nachträglich installiert.

Dachgeschoss Satteldach mit Gaube. Die Gaube ist mit Faserzementschindeln verkleidet, Dachdeckung aus Tondachpfannen, augenscheinlich. Dach und Gaube Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Leichter Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich.

Hofansicht

Putzfassade weiß gestrichen mit abgesetztem Sockel in Glattputz.

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mit teilweise davor gesetzten Rollläden.

Für die Gasheizung wurde augenscheinlich ein neues Abgasrohr eingebaut.

Satteldach mit Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Gauben mit Eternitschindeln eingekleidet. Ein Vordach. Die Kunststofftür/Eingangstür ist neueren Datums, jedoch nicht erkennbar aus welchem Baujahr.

Die Zufahrt wird als Stellfläche genutzt, es handelt sich hierbei um eine Asphaltfläche, deutlich schadhafte, im Randbereich mit Betonpflaster. Abgrenzung zum Nachbargebäude über einen Holzflechtzaun.

Die Parkplätze sind augenscheinlich, zumindest teilweise, mit Schildern versehen (Nutzungsrechte gibt es jedoch nicht).

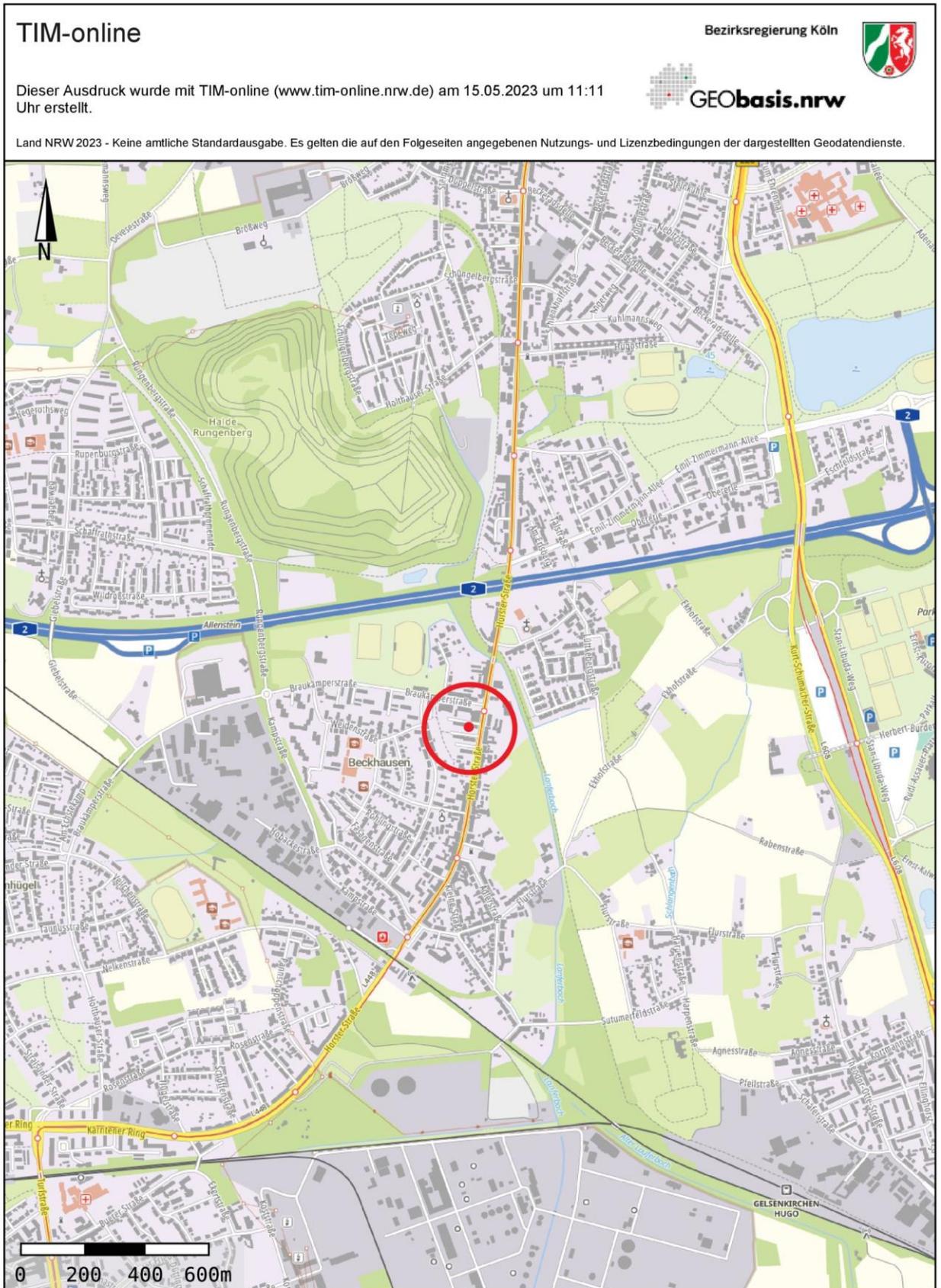
Umgebung

Die Straße Braukämperhof ist nur eine kleine Stichstraße abgehend von der Horster Straße. Bei der Horster Straße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße mit dementsprechenden Immissionen und mittlerer Straßenbahn.

Die Umgebung besteht aus weiteren Mehrfamilienhäusern, teils höhere Gebäude aus der Gründerzeit bis in die 1970er Jahre. Auf der Horster Straße werden die Erdgeschosse teilweise gewerblich genutzt. Lebensmittelmärkte, Apotheken, Arztpraxen sind fußläufig erreichbar. Bushaltestelle bzw. Haltestelle für die Straßenbahn ebenfalls fußläufig erreichbar.

Gelsenkirchen den 16.08.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

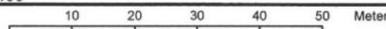
Flurstück: 34
Flur: 98
Gemarkung: Buer
Braukämperhof 17, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 05.06.2023
Zeichen: 23-EI-0606

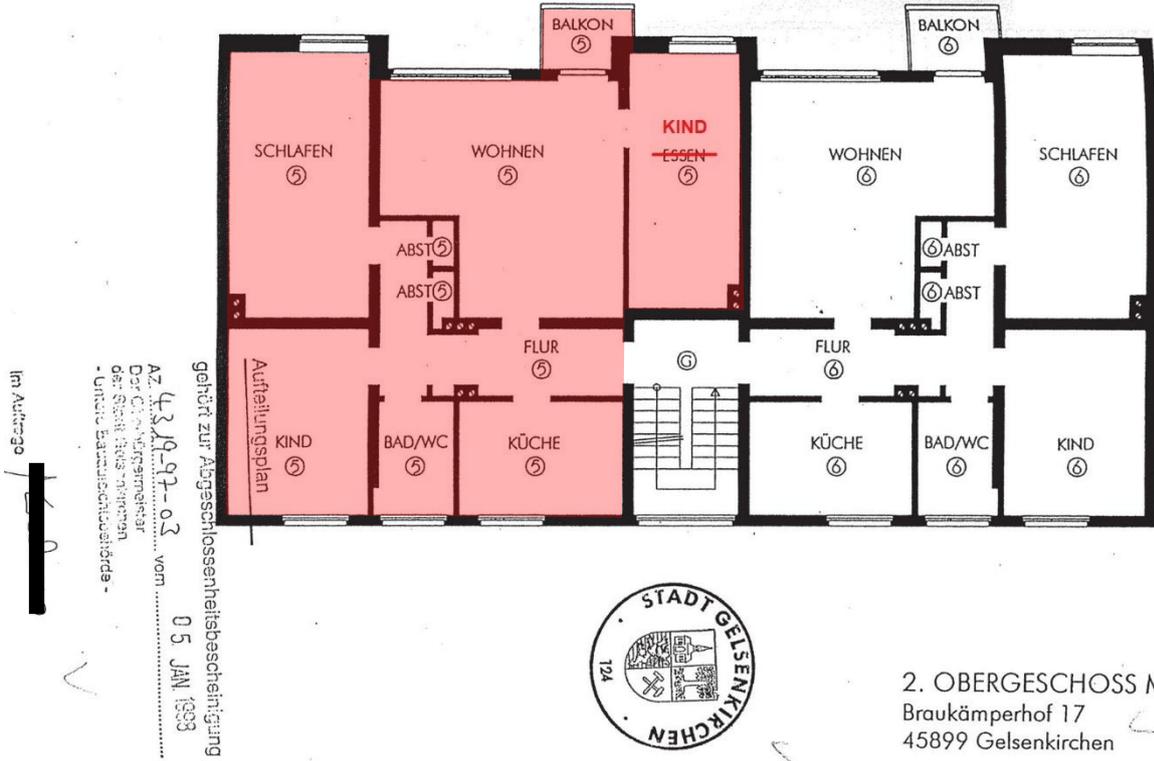


Maßstab 1 : 1000



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

5.5. Bauzeichnungen



gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 AZ 43.19.97-03 vom 05. JAN 1998
 Der Oberbürgermeister
 der Stadt Gelsenkirchen
 - Unsere Bauaufsichtsbehörde -
 Im Auftrage



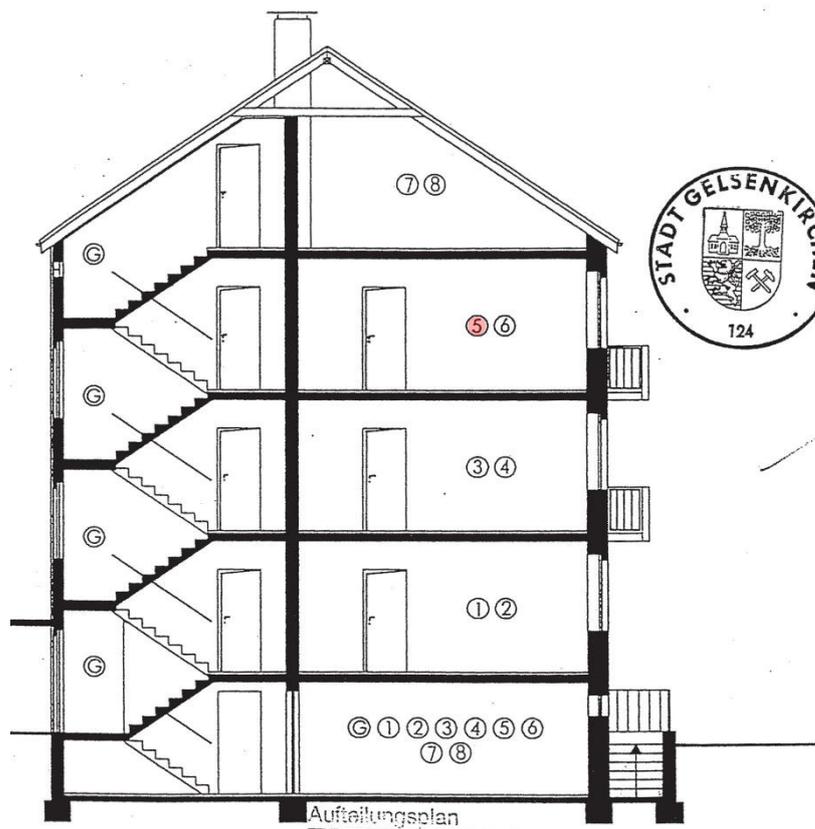
2. OBERGESCHOSS M1:100
 Braukämperhof 17
 45899 Gelsenkirchen



gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 AZ 43.19.97-03 vom 05. JAN 1998
 Der Oberbürgermeister
 der Stadt Gelsenkirchen
 - Unsere Bauaufsichtsbehörde -
 Im Auftrage



KELLERGESCHOSS M1:100
 Braukämperhof 17
 45899 Gelsenkirchen



gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Az. 4319-97-03 vom 05 JAN 1999
Der Bauherr
der Stadt Gelsenkirchen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage

[Handwritten signature]

SCHNITT M 1:100
BrauKämperhof 17
45899 Gelsenkirchen

5.6. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 04.03.2021 **Registrierungsnummer²⁾ NW-2021-003560604** (oder "Registrierungsnummer wurde beantragt am...")³⁾

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Braukämperhof 17, 45899 Gelsenkirchen	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³⁾	1959	
Baujahr Wärmeerzeuger ³⁾	2020	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A _G)	664,09 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach 1.19 dEnEV nach der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁴⁾		
	Erdgas L	
Erneuerbare Energien		
Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die **Modernisierungsempfehlungen** (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: XXXXXXXXXXXX

05.03.2021 Datum XXXXXXXXXXXX Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) Bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabezeit.

EA-Nr.: 0031054032502210001536783

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registrierungsnummer²⁾ NW-2021-003560604** (oder "Registrierungsnummer wurde beantragt am...")³⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen⁷⁾ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
 Verfahren nach § 9 Abs. 2 EnEV

Is-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle lt.:
Is-Wert: W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁶⁾

Ersatzmaßnahmen⁸⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
 Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle lt. H: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der EnEV sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3) freiwillige Angabe. 4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV. 5) nur bei Neubau. 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 17 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG. 7) EHE: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus.

EA-Nr.: 0031054032502210001536783

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registrierungsnummer²⁾ NW-2021-003560604** (oder "Registrierungsnummer wurde beantragt am...")³⁾

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
111 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
122 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 111 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von bis	Energieträger ⁴⁾	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.17 31.12.17	Erdgas L	1,10	60.201		60.201	1,22
01.01.18 31.12.18	Erdgas L	1,10	47.606		47.606	1,28
01.01.19 31.12.19	Erdgas L	1,10	46.760		46.760	1,25
01.01.17 31.12.19	Warmwasserzuschlag	1,10	39.846	39.846		

Vergleichswerte Endenergie⁶⁾

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme belieferten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbrauchs ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3) gegebenenfalls auch Lesensdruckstempel, Warmwasser- oder Kälteausgabe in kWh. 4) EHE: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus.

EA-Nr.: 0031054032502210001536783

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registrierungsnummer²⁾ NW-2021-003560604** (oder "Registrierungsnummer wurde beantragt am...")³⁾

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	erforderlich in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	freiwillige Angaben Annotieren	gesicherte Kosten pro Quadratmeter	gesicherte Kosten pro Kubikmeter Erdenergie
1	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschosshülle (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Ersatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
3	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
4	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich, Dämmung zusätzlicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
5	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur zur kurz gefassten Hinweis und kein Ersatz für eine Energieberatung.
 Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Aussteller freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vortermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vortermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises.

EA-Nr.: 0031054032502210001536783