

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **S c h e i d e w e g 6 3 e , 45896 Gelsenkirchen**

am 15.11.2023

Teilnehmer

der Sachverständige
ein Mitarbeiter des Zwangsverwalters

zu bewerten ist

das Sondereigentum **Wohnung Nr. 20** im 4. Obergeschoss mit Kellerraum
Eine Innenbesichtigung wird durch den Zwangsverwalter ermöglicht, der zwischenzeitlich die Wohnung hat öffnen und das Schloss austauschen lassen.

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Mehrgeschossiges Wohnhaus in einem Gebäudeensemble mit mehreren gleichartigen Wohnhäusern, die sich um eine Tiefgarage gruppieren.

Das Dach der Tiefgarage ist gleichzeitig die Erschließungsebene aller Wohnhäuser und ist mit einer Asphaltfläche bedeckt ohne jegliche Aufenthaltsqualität.

Die Wohnhäuser haben eine Putzfassade aus Rauputz und Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich, teilweise Beschädigungen im Bereich der Fassade. Eingangsebene mit keramischen Fliesen bedeckt, teilweise rissig.

Die restlichen Freiflächen sind Rasenflächen, keine Aufenthaltsqualität.

Auf der Rückseite noch stärkere Verschmutzungen der Fassade erkennbar, ebenso Graffiti sowie deutliche Rissspuren, die mehr oder weniger provisorisch geflickt worden sind. Hier besteht ein höherer Instandsetzungsbedarf. Dach Flachdach, vermutlich bituminöse Abklebung.

Augenscheinlich wurden an die Erdgeschossflächen Sondernutzungsrechte vergeben. Bedingt durch die Tiefgarage und den Geländeverlauf ist das Kellergeschoss - zumindest teilweise - wohnlich nutzbar und wird auch wohnlich genutzt.

Auf der Klingel ist weder der Schuldnername noch der Name der Mieter versehen. Insgesamt stehen augenscheinlich mehrere Wohnungen sowohl in dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus als auch in den anderen Gebäudeteilen dem Mietmarkt zur Verfügung.

Bei dem Scheideweg handelt es sich um eine zweispurige Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkmöglichkeiten, Radwege auf der Fahrbahn markiert, beidseitigen Gehwegen, teils älterem Baumbestand sowie Beleuchtung. Es verkehrt eine Buslinie auf dem Scheideweg.

In fußläufiger Entfernung gibt es einen Diskonter.

Die umgebende Bebauung ist uneinheitlich, besteht aus kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Ein-/und Zweifamilienhäuser, teils Reihenhausbauung. Insgesamt heterogene Baustruktur. Des Weiteren befinden sich in der Nähe noch weitere größere Wohnanlagen. Teilweise werden die Erdgeschosse im Bereich des Scheidewegs gewerblich genutzt. In Sichtweite befindet sich eine Industrieanlage.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Hauseingangstür: Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
- Fußboden: Kunststein
- Treppe: Betontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
- Wände, Treppenunterläufe und Decke: geputzt und gestrichen
- Treppenhausfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- 22 Briefkästen aktuelleren Datums
- Aufzug: 375 kg, 5 Personen, Baujahr 1970, Umbaujahr 2013, Holzfußboden, Edelstahlwände, abgehängene Gitterdecke mit Beleuchtung

Wohnung Nr. 20 im 4. Obergeschoss

Bei der Wohnung handelt es sich um ein Appartement mit einem Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile und einem Schlafzimmer sowie einem Bad und kleiner Dachterrasse.

Zentraler Wohn-/Essbereich

- Fußboden: Laminat
- Die Decke wurde in den Rohbauzustand zurückgesetzt
- Wände: tapeziert und gestrichen, im Bereich der Küche ein Fliesenspiegel an der Wand, Fliesen in einfacher Qualität, auf dem Boden teils beschädigt
- Im Bereich der Küche auch die Elektrounterverteilung, ausreichende Anzahl an Sicherungsautomaten, jedoch kein FI-Schalter, Anschlüsse für Wasser, Abwasser im Schrankbereich, Kaltwasser und Anschluss für E-Herd
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Bereich der Leibung deutliche Feuchtigkeitsspuren bzw. Schimmel erkennbar
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Dachterrasse

- Balkonboden: Betonplatten
- Wände: mit Bast abgesetzt bzw. die geputzten Fassaden der umliegenden Häuser

abgetrennter Schlafbereich

- Zugangstür: einfache Holztür in Stahlumfassungszarge einschlagend
- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert, teilweise in den Rohbauzustand zurückgesetzt, teilweise zurückgesetzt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Decke: mit Paneelen verkleidet, jedoch stark mit Bohrlöchern durchsetzt
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Flur

Im Bereich des Flures wurde versucht vielfach die Tapete abzunehmen. Die Decke ist ebenfalls im Rohbauzustand.

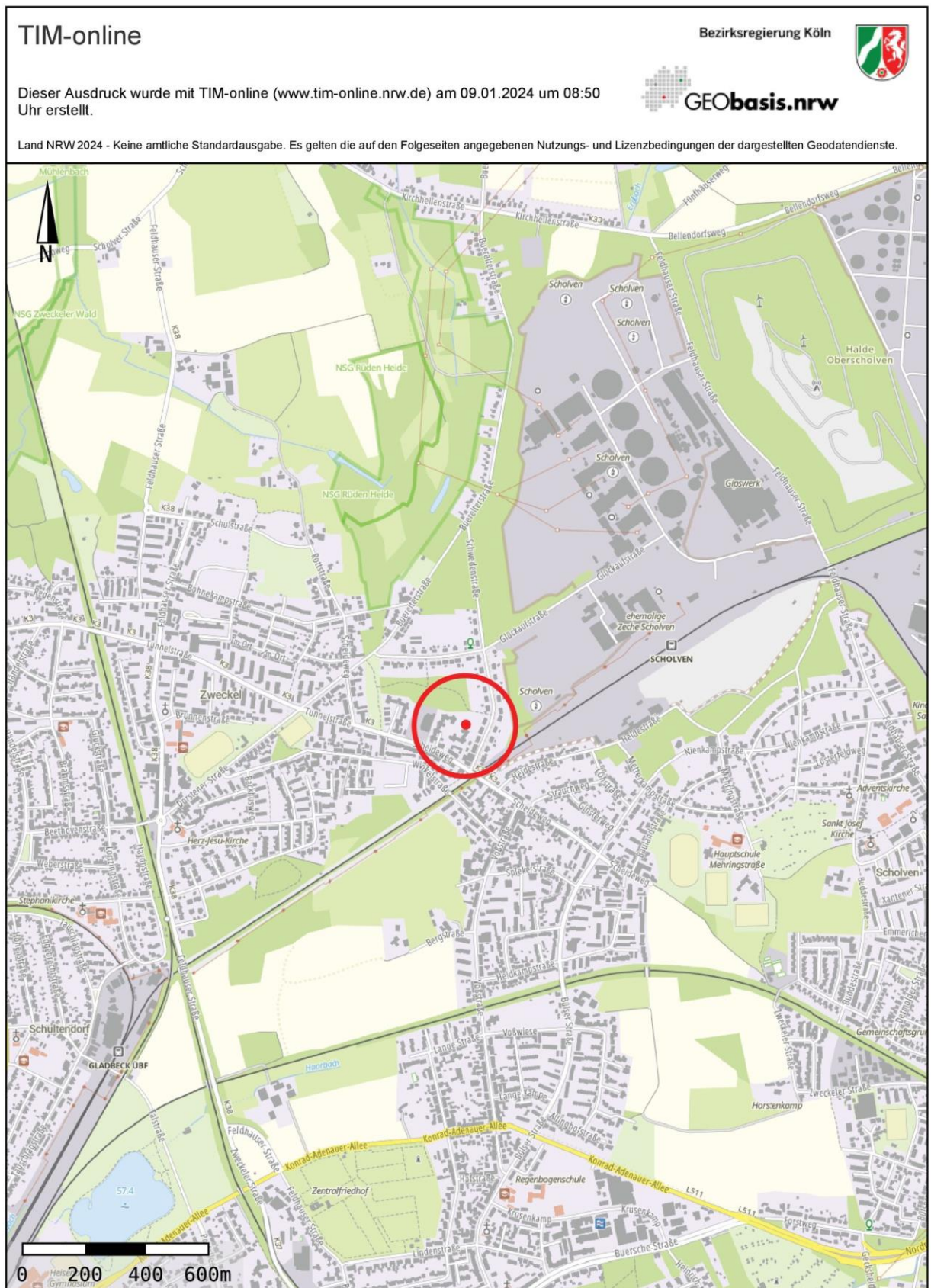
Bad

- Zugang: einfache Holzzimmertür in Stahlumfassungszarge einschlagend
- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,20 m hoch gefliest, Im Bereich der Dusche raumhoch, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: im Rohbauzustand, ebenfalls stark mit Bohrlöchern versehen
- Einrichtungsgegenstände: - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
- eine Dusche mit Duschgestänge
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, hier fehlt ein Eckventil
- Der Durchlauferhitzer ist demontiert und augenscheinlich defekt
- Das Badezimmer befindet sich in einem sehr instandsetzungsbedürftigen Zustand

Der Zwangsverwalter gibt an, dass der Keller der zu der Eigentumswohnung gehört, fremd genutzt wird und dass von der Wohnung ein Keller genutzt wird, der nicht zu dieser Wohnung gehört. Es wird sich jedoch bemüht, diese Situation zu klären.

Gelsenkirchen den 15.11.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



TIM-online

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 09.01.2024 um 08:54 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

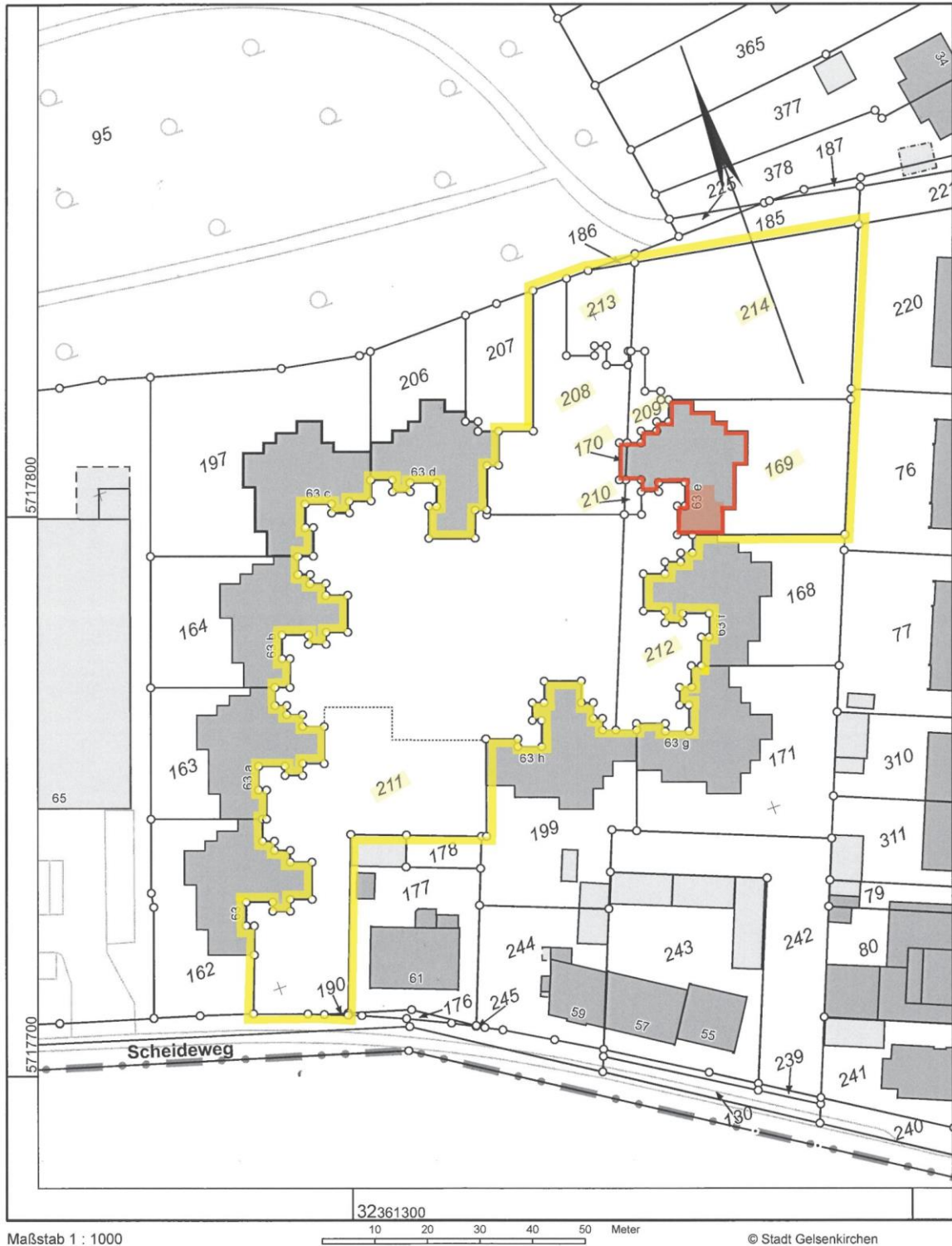
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

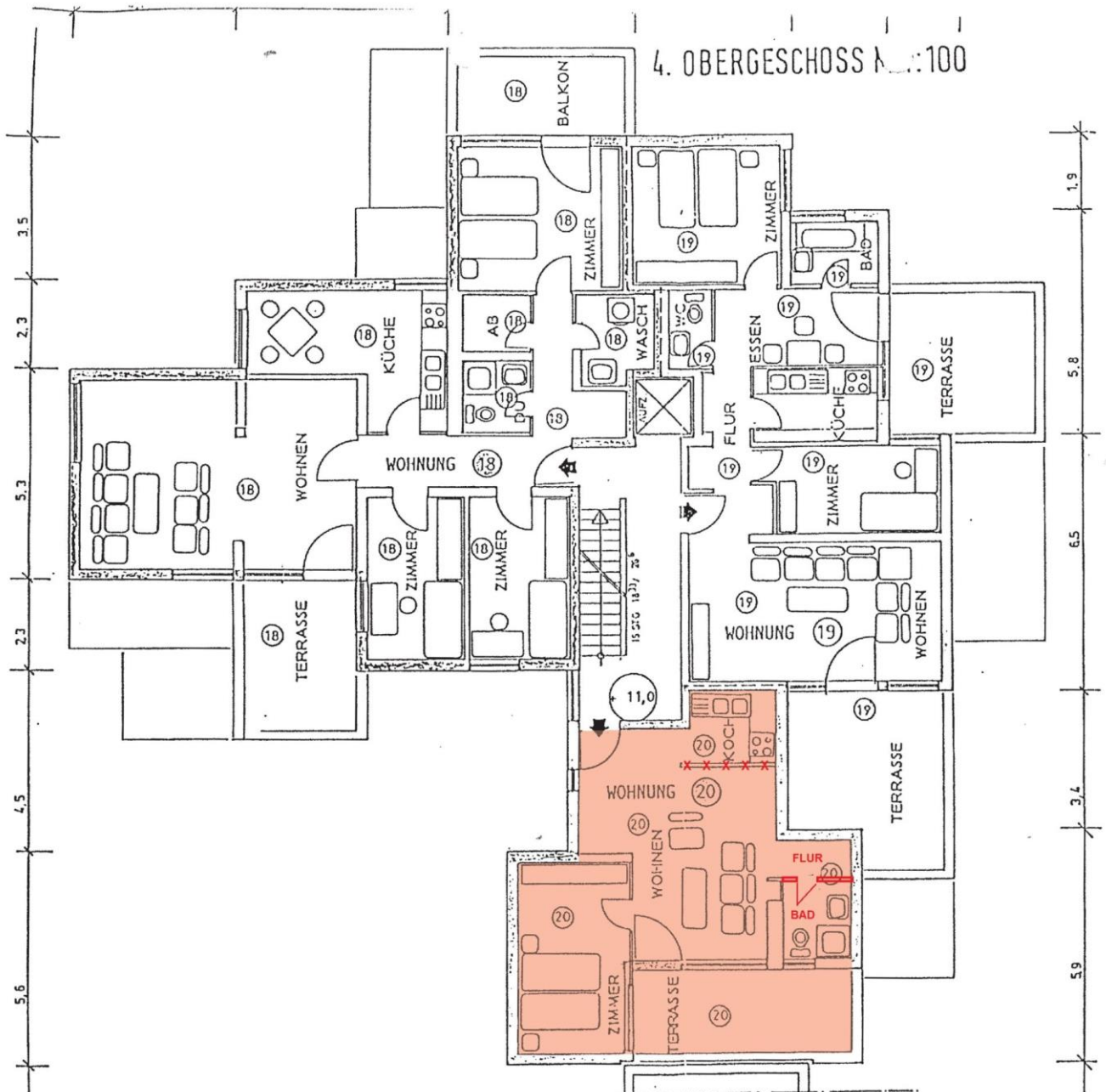
Flurstück: 169
Flur: 12
Gemarkung: Buer
Scheideweg 63 e, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 21.09.2017
Zeichen: 17-EI-1880



5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung



4. Obergeschoss

