

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **Darler Heide 39, 45891 Gelsenkirchen**

am 19.07.2023

Teilnehmer die Mieter  
der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum Wohnung Nr. 36 im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhauskomplex, der sich entlang der Wilhelmstraße, der Darler Heide und Angelnstraße entlang zieht. Es handelt sich hierbei um eine Eckbebauung, die in gleichmäßiger Architektur durchgeführt wurde. Das Mehrfamilienhaus Wilhelmstraße 18 ist ein Geschoss höher. Fassade ist eine Putzfassade, Rauputz. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Kellerfenster soweit von außen erkennbar mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz. Die Hauseingangstüren sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung im oberen Bereich.

Bei der Wilhelmstraße handelt es sich um eine Asphaltstraße mit beidseitigen Parkmöglichkeiten am Randbereich, Gehwegen, Beleuchtung und teilweise vereinzelt Baumbestand. Direkt an der Wilhelmstraße ist eine Bushaltestelle angelegt. Es handelt sich um eine Straße Tempo 50. Die Erdgeschosse sind teilweise gewerblich genutzt. Unweit davon die Horster Straße als Nahversorgungszentrum.

Die Straße Darler Heide ist eine mittelmäßig frequentierte Durchgangsstraße, zweispurig mit Asphaltoberfläche, Gehwegen rechts und links, ebenfalls teilw. älterem Baumbestand und eine Bushaltestelle direkt auf der gegenüberliegenden Seite. Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Die Umgebungsbebauung besteht aus weiteren Mehrfamilienhäusern, teilw. mit gewerblich genutzten Erdgeschossen. Baujahre von Neubau bis in die Gründerzeit. Aktuell findet dort eine Neubebauung statt. Die Wohnhäuser befinden sich alle in einem durchschnittlichen Zustand. Das 1-geschossige Wohnhaus gegenüberliegend ist augenscheinlich vernachlässigt.

Die Eigentumswohnanlage ist 3- und 4-geschossig (Wilhelmstr.18). Der letzte Teil mit einem Walmdach, Satteldach, Kaminköpfe mit Zementfaserschindeln. Der Teil zur Darler Heide ebenfalls ein abgewalmtes Dach mit Pfannendeckung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Dach und Regenrinnen augenscheinlich erneuert.

Fassade zur Darler Heide 3-geschossig, Putzfassade ungedämmt, im Sockelbereich/Kellerbereich farblich abgesetzt. Treppenhäuser und Eingangsbereiche teilweise deutliche Putzschäden im Bereich der Fassade erkennbar. Satteldach, augenscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoss. Insgesamt instandsetzungsbedürftige Fassade. Fenster Kunststofffenster augenscheinlich baugleichen Datums. Alle Eingangstüren Kunststofftüren mit einem Lichtausschnitt aus Isolierverglasung. Hier auch wieder erkennbar, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech neueren Datums. Kaminköpfe mit Zementfaserschindeln eingekleidet. Augenscheinlich sind nicht alle Kamine belegt.

### Innenhof

Der Innenhof ist mit einem Stahlgitterzaun und zweiflügeligen Tor abgesperrt. Oberfläche Betonsteinpflaster. Im hinteren Bereich eine Grünfläche mit vereinzelt älteren Baumbestand, die als Spielfläche genutzt wird. Es wurden augenscheinlich keine Sondernutzungsrechte an Freiflächen vergeben.

Die Fassade ist die gleiche Fassade wie die Straßenfassade, Putzfassade - teils rissig - mit Kunststofffenstern und Isolierverglasung, schlichter gehalten, abgesetzter Sockel. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die gesamten Regenrinnen und Fallrohre scheinen augenscheinlich neueren Datums zu sein. Die Wohnungen verfügen über keine Balkone. Abgrenzung zum Nachbargrundstück Angelnstraße mit einer Mauer. Der Hauseingang liegt zwei Stufen oberhalb des Bürgersteigniveaus.

# INNENBESICHTIGUNG

Es dürfen Fotos gemacht werden, aber diese dürfen nicht im Gutachten veröffentlicht werden.

## Wohnung Nr. 36

### Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, teilweise mit Lichtausschnitt

### Ehemaliges Wohnzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ca. aus den 1970er/1980er Jahren, keine Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

### Schlafräum

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen, oben im Bereich der Ecke Verfärbungen, vermutlich durch Kondenswasser
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

### Küche

- Fußboden: Laminat, teilweise beschädigt
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Abwasser und Zuwasseranschlüsse im Schrankbereich, E-Herd
- Warmwasser kommt vermutlich von der Gastherme im Badezimmer
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Hier eine Gastherme für Warmwasser
- Einrichtungsgegenstände: - ein Stand-WC mit Druckspülung  
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser  
- eine Wanne
- Verfärbungen im Bereich des Fenstersturzes
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil

## Treppenhaus

- Wände: tapeziert und gestrichen, teils beschädigt, deutlicher Instandhaltungsstau
- Deckenunterläufe/Treppenunterläufe und Podestunterläufe: geputzt und gestrichen
- Treppe: Beton mit Terrazzostufen, Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf
- Alle Wohnungstüren: geschlossene Türblätter ursprünglicher Art, teils mit Spion
- Im Treppenhausbereich auch die Gasuhren
- Treppenhausfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Elektroverteilung in den Treppenfluren, ursprüngliche Installation kein FI-Schalter, zwei Sicherungsautomaten
- Kellerzugang über eine einfache Holztür

## Kellergeschoss

Der Kellerraum zu der Eigentumswohnung kann nicht besichtigt werden, weil der Kellerschlüssel aktuell nicht zur Verfügung steht.

### Keller

- Fußboden: Beton, teilweise beschädigt
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Türen: unterschiedlicher Art, entweder die alten Holzlanttüren mit Vorhängeschlossern oder teils nachgerüstete Türen

### Gemeinschaftskeller mit Treppenausgang

- Fußboden: Beton
- Waschmaschinenanschlüsse - werden aber augenscheinlich nicht benutzt
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Wände: Fugenglattstrich gestrichen bzw. geputzt und gestrichen
- Decke Beton, schalrein entgratet
- Ausgangstür: eine einfache Holzlanttür mit Schlosskasten
- Bodeneinlauf

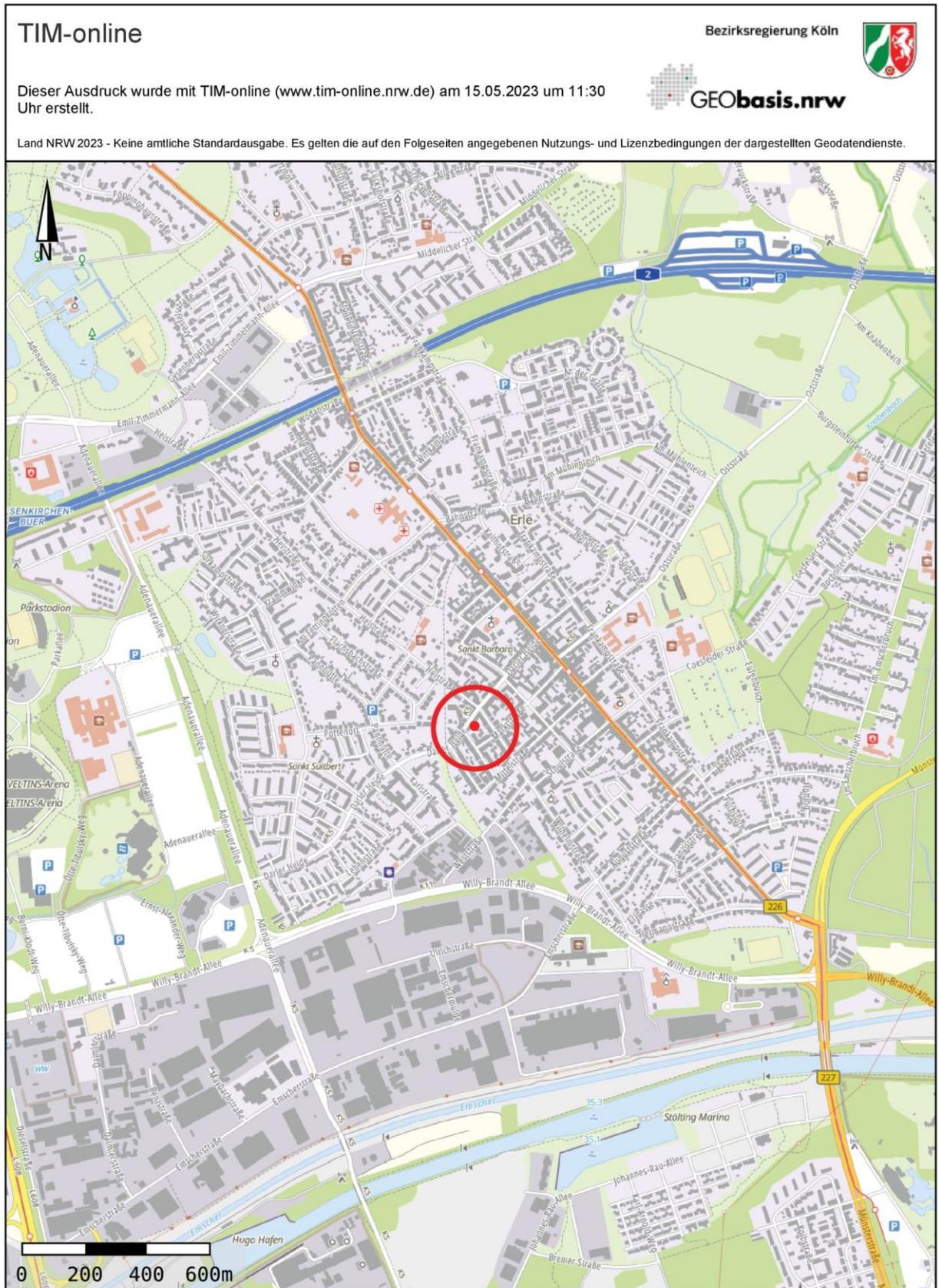
### Heizraum

Der Heizraum kann nicht begangen werden, weil er verschlossen ist.

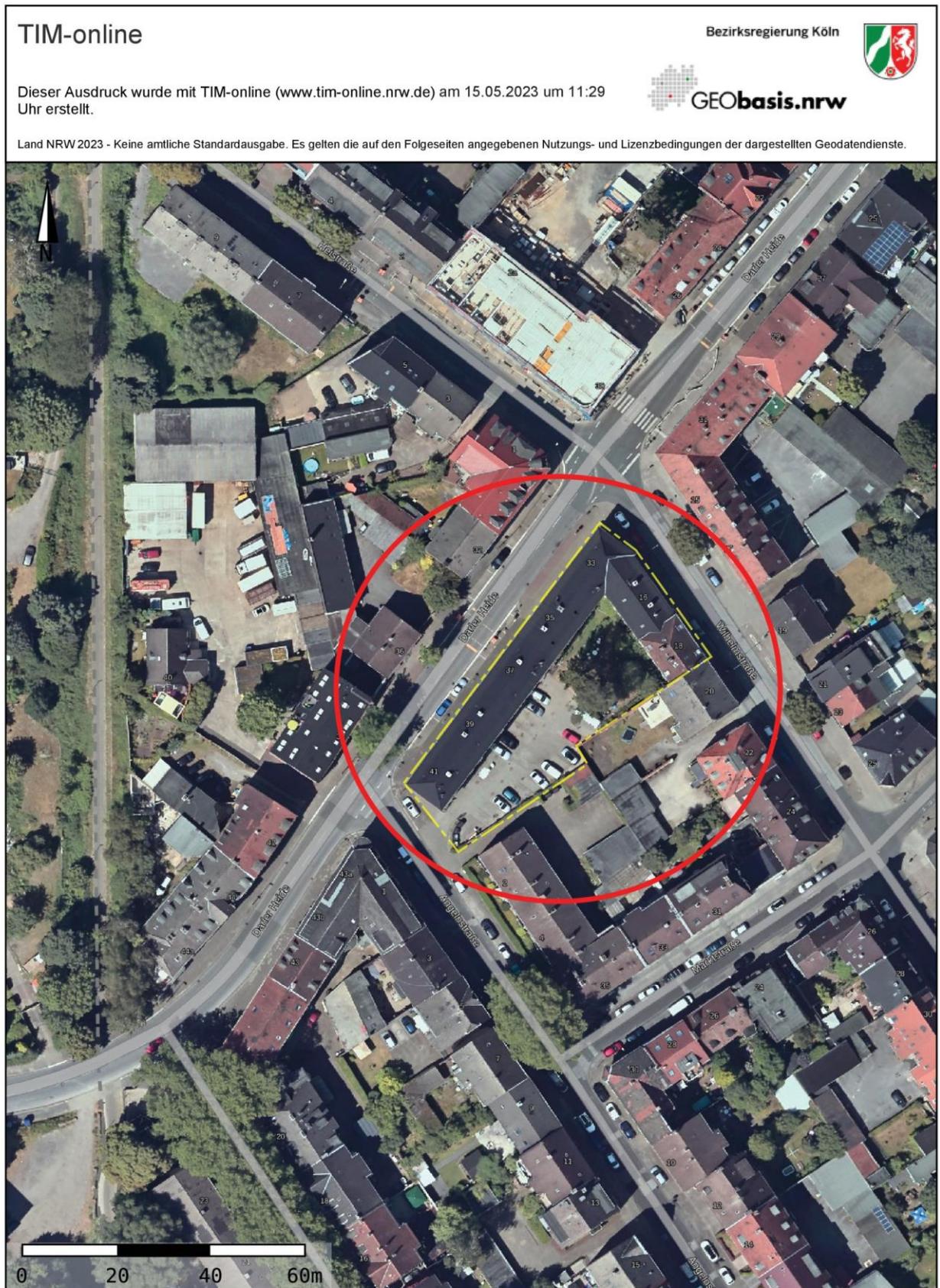
Augenscheinlich befindet sich im Kellergeschoss eine Gaszentralheizung. Die Gastherme in der Wohnung scheint nur für das Warmwasser zu sein. Kabelanschluss vorhanden.

Gelsenkirchen den 19.07.2023

## 5.2. Stadtplan



## 5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt

Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

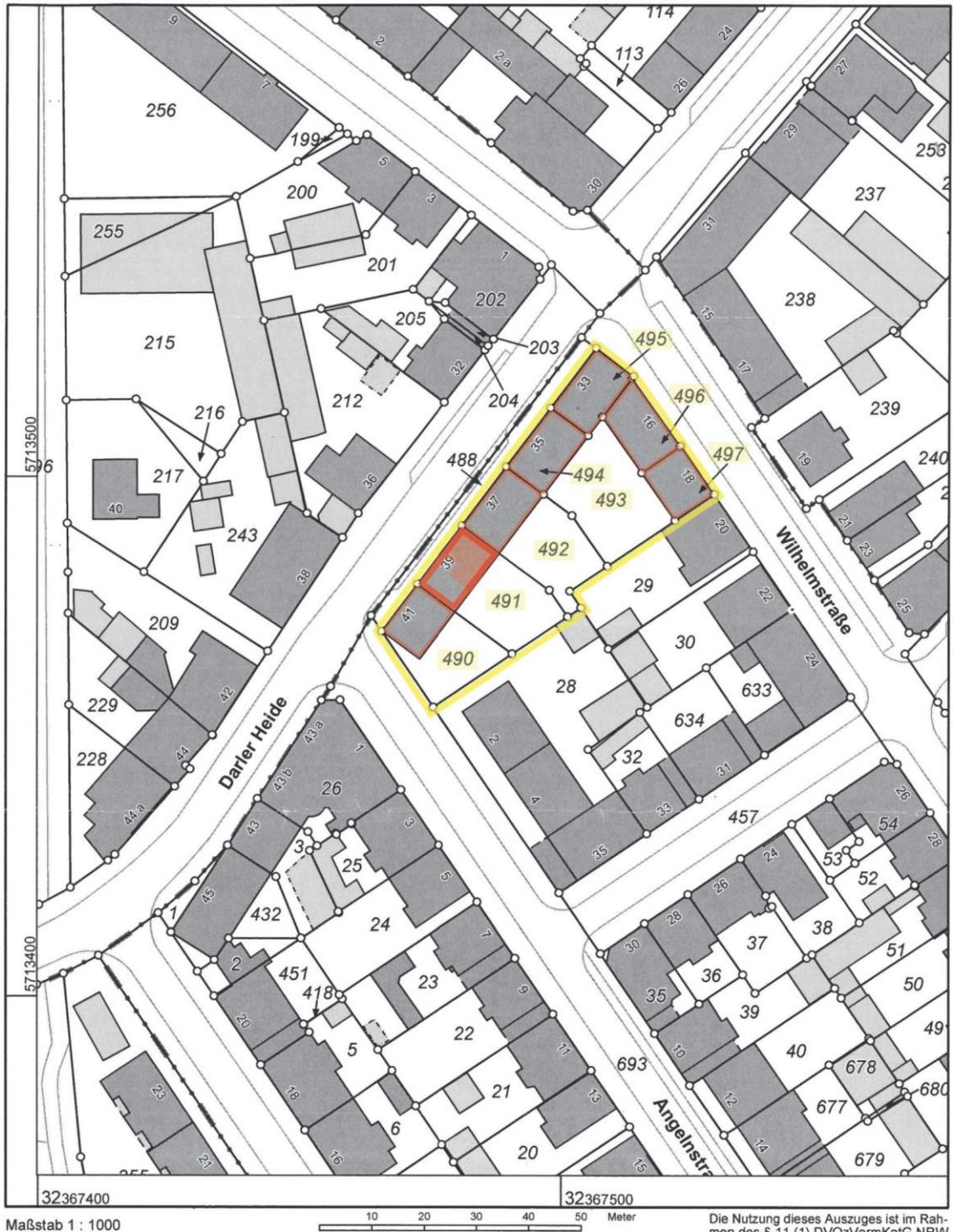
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 491  
Flur: 79  
Gemarkung: Buer  
Darler Heide 39, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 31.05.2023  
Zeichen: 23-EI-0590

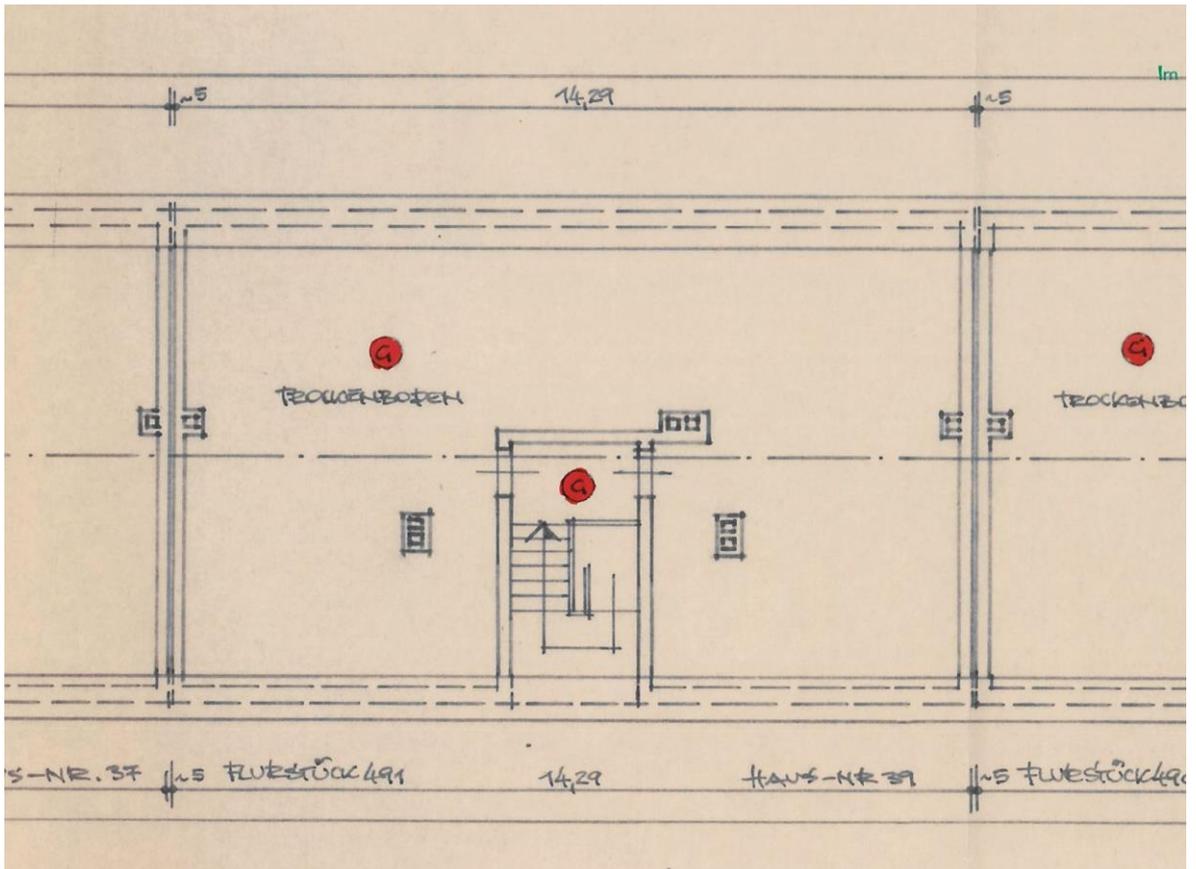


Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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





Dachgeschoss Gemeinschaftseigentum

