

## 7.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

---

der Ortsbegehung Objekt **M ü h l e n s t r a ß e 1 6 , 4 5 7 0 1 Herten**

---

am **02.10.2024**

**Teilnehmer** der Antragsteller  
der Sachverständige  
der Eigentümer ist nicht anwesend

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Der Antragsteller teilt mit, dass das Haus seit acht Jahren leersteht und schadhaft sei. Zudem sei auch die Regenentwässerung schadhaft (mit dem Baum zugewachsen), so dass ein provisorisches KG-Rohr gelegt worden ist um das Wasser abzuführen. Auch sei das Flachdach zwischen den beiden Häusern schadhaft.

Das Nachbarhaus hat ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Angabe.

Es handelt sich um ein 1-geschossiges Zechenhaus mit einer Putzfassade mit abgesetztem Sockel und Holzfenstern mit Einfachverglasung und Kunststoffrollläden sowie Zwerchhäusern. Ein Fenster steht teilweise offen, so dass Witterungseinflüsse innen nicht auszuschließen sind.

Die Fassade weist einen deutlichen Instandhaltungsstau auf und im Bereich des Mauerwerks ist eine deutliche Rissbildung erkennbar. Eine Brettertür am ehemaligen Stallgebäude als Gartenausgang.

Das Erdgeschoss liegt ca. 4 Stufen oberhalb des Zugangsniveaus. Die Eingangstür ist eine Holztür mit geschlossenem Türblatt.

Der Vorgarten ist ungepflegt. Die gemeinsam genutzte Zufahrt ist mit Betonplatten befestigt.

### Straßenansicht

1-geschossig mit einem Zwerchhaus. Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech. Dacheindeckung mit Betondachsteinen, teilweise fehlen die Dachpfannen. Regenrinnen sind zugewuchert, verstopft und mit kleinen Pflanzen bewachsen. Der Kaminkopf ist mit Faserzementschindeln eingekleidet.

Es befindet sich noch eine Satellitenanlage auf dem Dach.

Straßenseitig ist erkennbar, dass die Fenster teils deutlich verfault sind, möglicherweise beschädigt sind. Die giebelseitigen Scheiben sind nicht defekt.

Gemäß Angabe sei auch der Gasanschluss vor ca. 4 Jahren stillgelegt worden, so dass mit Frostschäden innerhalb des Gebäudes zu rechnen sein könnte.

Der Garten kann seitlich begangen werden. Der Garten mit Brombeersträuchern und altem Baumbestand ist komplett verwildert und muss komplett gerodet und neu angelegt werden  
Vom Garten aus sichtbar ist der Förderturm der Zeche Schlägel & Eisen.

## Gartenansicht

Ebenfalls eine Putzfassade mit abgesetztem Sockel, Holzfenstern mit Einfachverglasung. Im Erdgeschoss zusätzlich noch Rollläden. Auch hier Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, teils gestrichen. Das Regenfallrohr ist gemäß Angabe, verstopft.

Die Gartenfassade ist mit Efeu berankt.

Soweit erkennbar, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz im Kellergeschoss.

Der rückwärtige Zugang ist ebenfalls eine Holztür ca. 3 Stufen oberhalb des Gartenniveaus. Das seitliche Fenster zum Badezimmer steht schon seit langem offen, hier wächst der Efeu bereits in das Haus hinein.

Gemäß Angabe gibt es im hinteren Bereich des Grundstücks noch eine alte Gartenlaube, die zusammengebrochen wäre. Das restliche Mauerwerk etc. ist aber noch vorhanden.

## Umgebung

Die Mühlenstraße ist als Allee ausgebildet, mit Asphaltoberfläche, einseitigem Gehweg, Parkmöglichkeiten am Straßenrand und wurde jüngst überarbeitet.

Die Straße ist einseitig mit Doppelhäusern bebaut und auf der anderen Seite befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.

In Sichtweite befindet sich ein fleischverarbeitender Betrieb.

Gegenüberliegend eine größere Freifläche, die während der Bauarbeiten der Straße, als Lagerplatz genutzt worden ist.

Der Schuldner kam nicht, die Ortsbesichtigung wird abgebrochen.

Herten den 02.10.2024

## 7.2. Stadtplan



### 7.3. Luftbild



## 7.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen  
Katasteramt**

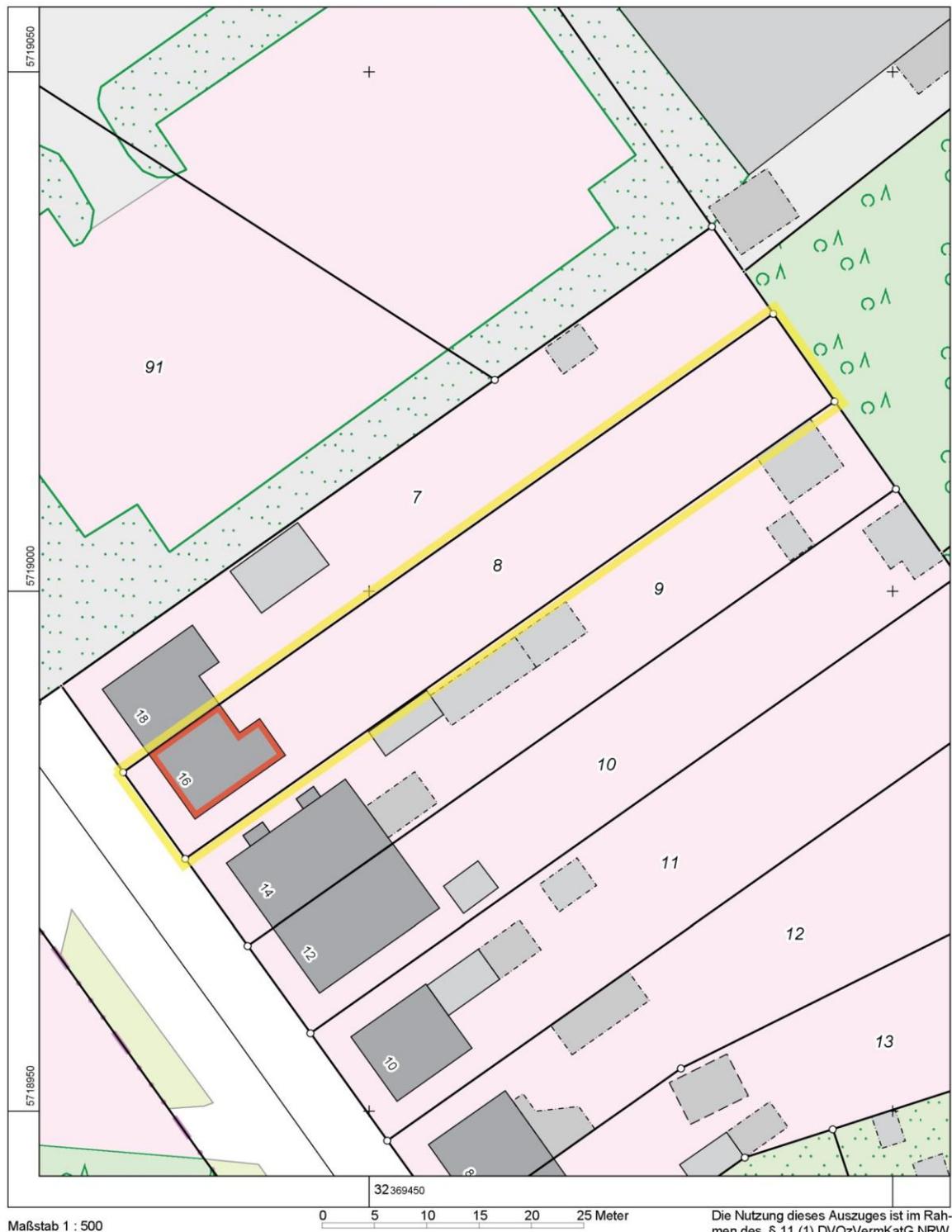
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Flurstück: 8  
Flur: 31  
Gemarkung: Herten  
Mühlenstraße 16, Herten

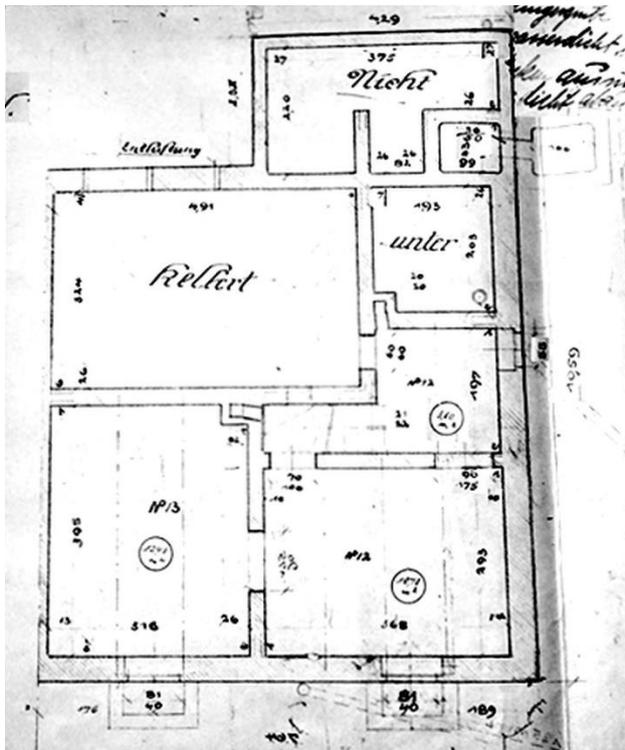
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

**Flurkarte NRW 1 : 500**

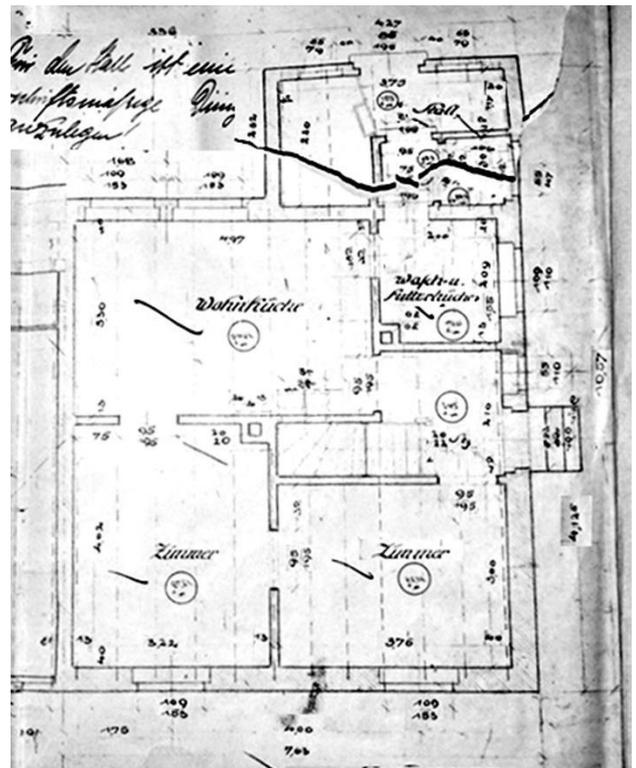
Erstellt: 07.08.2024



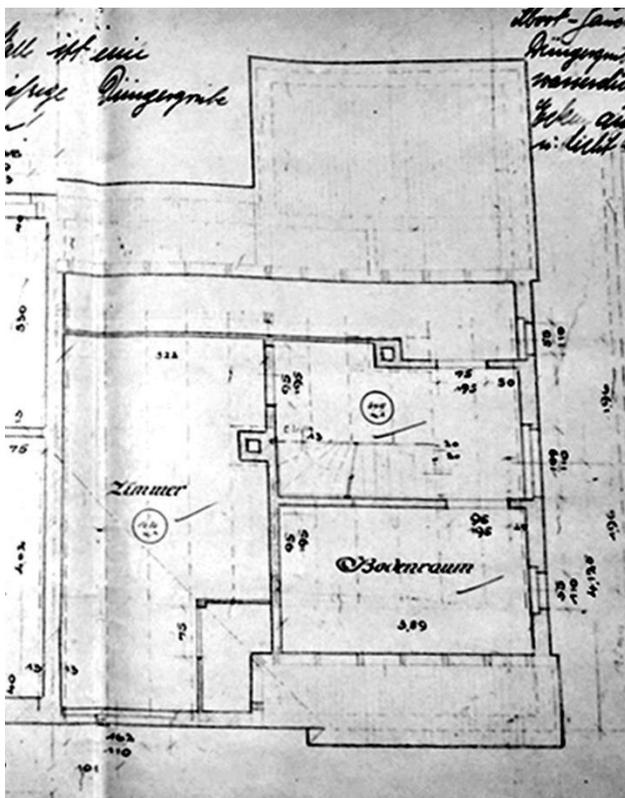
7.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte



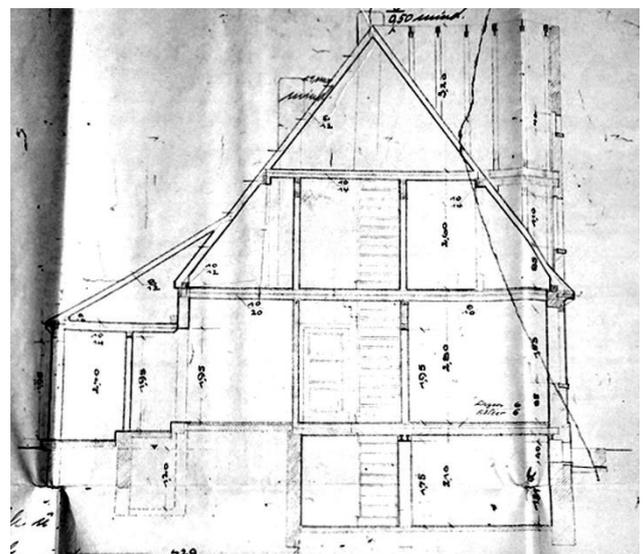
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt