

5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **K a r l s t r a ß e 1 2 B , 45699 Herten**

am 25.11.2024

Teilnehmer die Mieterin (zeitweise)
der Sachverständige

zu bewerten ist eine Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus genutzt

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Fassade ist ein Wärmedämmverbundsystem und grau gestrichen. Der Sockel ist farblich weiß abgesetzt, ursprünglich. Der Sockel ist nicht wärmegeklämt.

Hinterer Bereich der Eigentümerin

Die Terrasse ist eine Betonterrasse mit einer gemauerten Brüstung und Natursteinattika. Die Gartenfläche ist vollständig versiegelt, teils eingezäunt mit einem abgängigen Maschendrahtzaun. Zum hinteren Bereich ein Stabgitterzaun mit Einwebungen, zur benachbarten Doppelhaushälfte mit einer Mauer. Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss, augenscheinlich neueren Datums. Edelstahlgeländer. Die Fenster sind mit Faschen farblich abgesetzt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Wohnungseingangstür ist eine neuere Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt aus Isolierverglasung. Dach offensichtlich Tondachziegel. Auf dem Dach eine Satellitenschüssel. Ein gemauerter Kaminkopf mit einem augenscheinlich nachgerüsteten Kaminrohr. Die Regenrinne ist defekt, hier fehlt das Abschlussblech. Kellerfenster Stahl mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz.

Der hintere Bereich ist mit einem Stahltor absperrbar. Zur 1-Geschossigkeit ein Anbau ebenfalls mit einer Lochfassade. Die Fenster sind im Bereich des Eigentümerobjektes alle mit Rollläden. Ein Velux-Dachflächenfenster im Dachbereich.

Das Dach wurde augenscheinlich in jüngerer Vergangenheit neu gedeckt. Auch an der vorderen Haushälfte ein Kaminkopf mit einem nachgerüsteten Abgasrohr. In dem Bereich jedoch kein Dachflächenfenster. Im Bereich des Wärmedämmverbundsystems mehrere Beschädigungen durch Abstellen der Mülltonnen.

Die Karlstraße ist eine Wohnstraße mit Asphaltfläche, beidseitige Parkbuchten, beidseitige Gehwege und Bäume sowie Beleuchtung.

Straßenansicht

Trauffassade ebenfalls als Lochfassade ausgeführt, gleicher Farbanstrich. Im vorderen Bereich noch ein Vorgarten der mit einem Stabgitterzaun abgekleidet ist, und ein Tor. Der Vorgarten ist vollständig mit Betonpflaster verkleidet. Die gemeinsam genutzte Zufahrt ist ebenfalls vollständig mit Betonpflaster befestigt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Hier erkennbar, dass im Bereich des Zwerchhauses auch noch ein kleines Dachflächenfenster eingebaut ist. Das Zwerchhaus ist ebenfalls verputzt und gestrichen. Die separate Haustür für die zweite vermietete Wohnung ist baugleich mit der anderen Hauseingangstür. Die Kunststofffenster scheinen einheitlich ausgetauscht worden zu sein.

In unmittelbarer Nähe verläuft die A2. Die Immission dieser Straße sind auf dem Grundstück und auf der Straße deutlich bemerkbar.

Auch auf wiederholte Klingelanforderung wird nicht geöffnet.
Die Ortsbesichtigung wird abgebrochen.

Herten den 25.11.2024

Protokoll

der 2. Ortsbegehung Objekt **K a r l s t r a ß e 1 2 b , 45699 Herten**

am 09.01.2025

Teilnehmer	der Sachverständige der Mann der Eigentümerin (Wohnung Freifläche) die Mieterin der Wohnung zur Straße
zu bewerten ist	eine Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus genutzt

INNENBESICHTIGUNG

Erdgeschoss

Das Gebäude wurde im Jahr 2015 erworben und zwischen 2015 und 2016 wurde das Haus überarbeitet und in Teilen modernisiert. In diesem Zuge wurde der Fußboden neu gemacht mit Fußbodenheizung. Alle Wandoberflächen wurden neu aufgebaut, teils mit Vorsatzschale und gestrichen. Die Fenster wurden überwiegend neu eingebaut und die Haustür wurde ebenfalls neu eingebaut. Teilweise wurden auch Umbaumaßnahmen vorgenommen, wie beispielsweise, der Wohnraum der hinteren Wohnung vergrößert, zu Lasten der anderen Wohnung. Die Türen wurden neu eingebaut. Die Rohre und die Elektroinstallation wurden ebenfalls erneuert.

Fotos dürfen angefertigt und auch im Gutachten veröffentlicht werden.

Diele

- Fußboden: Granitfußboden
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- eine erneuerte Elektrounterverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und FI Schalter
- Tür: Weißlacktür in Holzumfassungszarge einschlagend
- Treppe zum Kellergeschoss: Betontreppe mit Granitfliesen belegt
- Treppe in das Dachgeschoss: die ursprüngliche Holztreppe lackiert mit Holzgeländer und Holzhandlauf, hier deutliche Gebraucherscheinungen.
- Heizung: Heizkörper ebenfalls erneuert

Küche

- Fußboden: Granitfliesen
- Wände: geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Hebeschiebeelement aus Kunststoff mit Isolierverglasung, elektrisch zu bedienende Rollläden
- Gegenstück zur Videoüberwachung am Hauseingang
- Fußbodenheizung, hier auch die Steuerung für die Fußbodenheizung
- Waschbecken in der Mitte
- E-Herdanschluss im Wandbereich

Wohn- und Essbereich

- Fußboden: Granitfliesen
- Wände: geputzt und gestrichen, teilweise in Form von Fliesen mit Natursteinelementen verkleidet
- Decke: geputzt und gestrichen, Seitenbereich abgehangen mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrische Rollläden
- Dieser Raum wurde um ca. 1 m vergrößert

Badezimmer zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest
- Decke: abgehangen mit integrierter Beleuchtung - lichte Höhe des Badezimmers ca. 2,05 m
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine bodengleiche Dusche
 - ein Hänge-WC mit Unterputzpülkasten (es fehlt die Bedienklappe)
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Handtuchheizkörper

Podest zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss

- Fußboden: Laminat
- Wände, Dachschräge: geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: älteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss

Zugang über eine Betontreppe, ursprünglich. Wände geputzt und gestrichen, teilweise leicht beschädigt. In dem Objekt ist eine leichte Schiefelage erkennbar.

Keller

- Fußboden: Beton
- Wände: ursprünglich Fugenglattstrich, geschlämmt
- Decke: Kappendecke, teils gerissen mit Stahlträgern, die leicht angerostet sind
- In dem Bereich auch die Elektro-einführung, ebenfalls zwei Stromzähler und jeweils die Vorsicherungen, erkennbar ist, dass die Elektroleitungen neu gezogen worden sind
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ebenfalls erneuert

Großer Kellerraum

- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich, geschlämmt
- Decke: Kappendecke mit Stahlträger
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz. Die Fenster wurden nicht ausgetauscht, weil hierüber eine Terrasse gebaut worden ist und die Fenster nicht mehr aktiv sind.
- erkennbar, dass die Abflussleitungen für das Möbelement der Küche in der Mitte nachträglich eingezogen worden sind

Weiterer Kellerraum

- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich, geschlämmt
- Decke: Kappendecke mit Stahlträgern und geputzten Zwischenfeldern
- Hier zwei Waschmaschinenanschlüsse

Letzter Kellerraum - Bodenniveau ein bisschen höher

- Fußboden: der ursprüngliche Klinkerboden
- Wände: Backstein, geschlämmt
- Decke: Kappendecke mit Stahlträger
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Die Heizung ist eine Gaszentralheizung für beide Wohnungen, ca. 2016 erneuert, Brennwerttechnik
- Auch hier ist erkennbar, dass die Heizungsleitungen in diesen Bereich neu gelegt wurden

Der Durchgang zu der vorderen Wohnung ist zugemauert worden. Dieser Kellerraum wurde der hinteren Wohnung zugeschlagen. Baujahrestypisch sind Feuchtigkeiterscheinungen im Bereich der Kelleraußenwände bemerkbar.

DachgeschossFlur

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- Abgehende Türen: erneuerte Weißlacktüren in Holzumfassungszarge, einschlagend

Kinderzimmer links

- Fußboden: Laminat auf Holzbalkendecke
- Wände, Decke und Dachschrägen: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischer Kunststoffrolllade
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Es wurden alle Fenster ausgetauscht, bis auf das kleine Fenster auf dem Zwischenpodest. In Verlängerung der Treppe ein kleines nachträglich eingebautes WC.

WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest, erkennbar ist, dass zumindest die Fugen brüchig sind. Im Bereich der Wand ein Schaden, der jedoch gemäß Angabe repariert wurde. Die Fliesen sind noch nicht ersetzt worden.
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Das Warmwasser kommt ausschließlich von der Heizung

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke, Dachschrägen: geputzt und gestrichen
- Hier noch ein Anschluss für einen Fernseher

Gemäß Angabe befindet sich in jedem Zimmer ein Anschluss für einen Fernseher (Koaxialkabel) .

Spitzboden

Im Spitzboden wurde mit dem Ausbau begonnen, dieser ist nur bedingt zugänglich, weil die Leiter noch nicht fest ist und überdurchschnittlich steil. Die Zugänglichkeit erfolgt über das Schlafzimmer.

Raum

- Fußboden: Dielenboden
- Wände: geputzt und gestrichen
- Fenster: ein neues Dachflächenfenster aus Kunststoff, gemäß Angabe wurde das Dach neu gedämmt
- Neue Elektroinstallation ist teilweise erfolgt
- Heizung: ein neuer Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Dachschragen: Gipskarton, gespachtelt (vorbereitet für weitere Arbeiten)
- Der Kaminzug ist ebenfalls mit Gipskarton verkleidet

Der Ausbau ist noch nicht abgeschlossen. Die Arbeiten sind augenscheinlich vielfach in Eigenleistung erfolgt. Der Spitzboden ist nicht analog der Grundstücksgrenze geteilt, sondern um 90°gedreht und ragt somit in die andere Doppelhaushälfte hinein. Gemäß Angabe sei dies mit dem Nachbarn abgesprochen. Der Schuldner benutzt die Seite zum Garten und der Nachbar die Seite zur Straße.

Die Straßenfassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet, ca. 9 cm stark. Teilweise sichtbare Beschädigungen an dem Wärmedämmverbundsystem.

Der Vorgarten wird von der Mieterin genutzt und ist vollständig mit Betonpflaster versiegelt. Der Eingang liegt vier Stufen oberhalb. Die Tür ist ebenfalls erneuert worden. Fassade ebenfalls Wärmedämmverbundsystem. Auch augenscheinlich neuere Fenster. Dachpfannen sind engobierte Tondachpfannen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Absturzsicherung aus Edelstahl. Der Vorgartenbereich ist mit einem Stahlgitterzaun und Einflechtungen eingefriedet.

Bei der Ortsbesichtigung sind latente Geräusche von der Autobahn (A2) bemerkbar. Die Straße befindet sich in einer Zone 30.

Wohnung zur Straße hin

Keller

- Fußboden: Betonfußboden
- Wände: teilweise nachträglich eingezogen, Fugenglattstrich, Kalksandstein
- Die ursprünglichen Wände: Backstein, geputzt und gestrichen
- Decke: Kappendecke, gestrichen
- Fenster: Glasbausteine
- Sichtbar nachträglich installierte Rohre, hier auch die Gasuhr
- Auch Durchbrüche für Installationen zu dem benachbarten Keller
- Der Zugang ist durch eine Holzlattentür mit Bunkerverschlüssen abgesperrt

Waschmaschinenkeller bzw. ehemaliges Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: gefliest
- Fenster: Glasbausteine
- Decke: Kappendecke, geputzt mit Stahlträgern
- Hier auch der Wasseranschluss
- Das Badezimmer wird ausschließlich als Waschküche genutzt. Theoretisch sei die Badewanne funktionsfähig.

Der Keller ist insgesamt in einem sehr ursprünglichen Zustand. Zum Badezimmer keine Tür, sondern nur ein Bastrollo.

Badezimmer zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss - wurde augenscheinlich ebenfalls 2016 überarbeitet

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: abgehängen mit integrierter Beleuchtung - lichte Höhe ca. 1,92 m
- Fenster: Kunststofffenster, älteren Datums, ohne Rollläden
- Tür: einfaches Zimmertürblatt in Holzumfassungszarge einschlagend
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes-WC mit Unterputzpülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine bodengleiche Dusche
- Heizung: Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

Erdgeschoss

Flurbereich

- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: ein älteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrische Rollläden
- Zugang zum Keller nur über einen Vorhang getrennt

Wohnen

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert, Deko
- Decke: geputzt und gestrichen
- Türen: einfache Holztürblätter in Holzumfassungszarge einschlagend
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Datums und elektrische Rollläden
- Heizung: Fußbodenheizung, gemäß Angabe defekt

Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Datum nicht erkennbar
- Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich ebenso E-Herd
- Hier auch die Verteilung für die Fußbodenheizung

Podest zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- Treppe: die ursprüngliche Holzterasse mit Holzgeländer und Holzhandlauf und Teppichfliesen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Datums
- rechts hoch, weitergehend mit der Treppe: Holzterasse mit Holzhandlauf

Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: einfache Weißlacktüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Zimmer rechts

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, augenscheinlich ebenfalls neueren Datums
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

WC - als Verlängerung zur Treppe

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: abgehangen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes-WC mit Unterputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat - auch hier eine Schiefelage erkennbar, die vermutlich vom Bergbau herrührt
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehangen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit elektrischen Rollläden
- Auch hier Anschlüsse für TV vorhanden

Schlafraum zur Straße hin

- Fußboden: Laminat - hier ebenfalls deutliche Schiefelage erkennbar
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehangen, gespachtelt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung elektrisch zu, betätigende Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

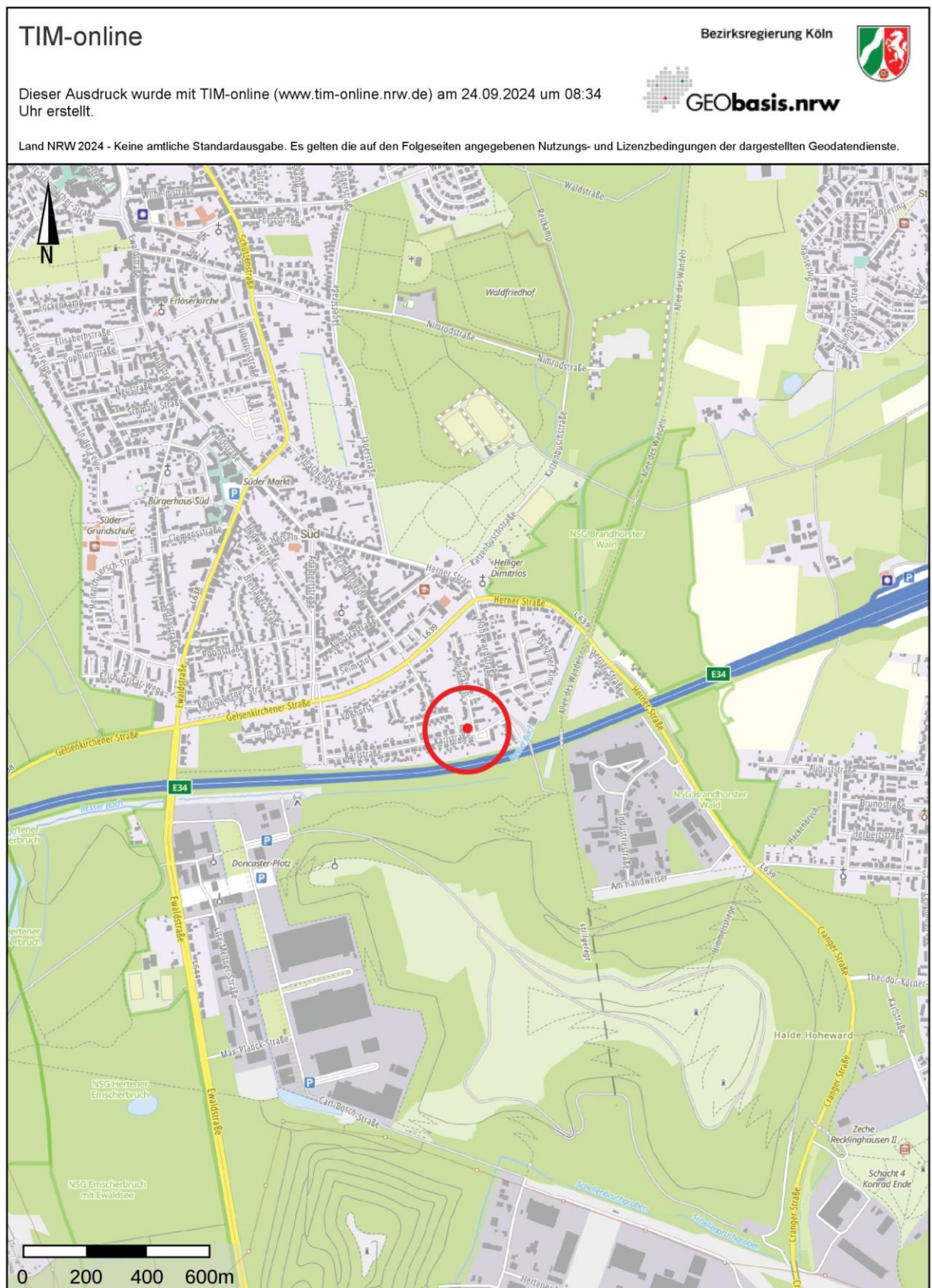
Bei der vermieteten Wohnung handelt es sich um eine Raucherwohnung mit den dementsprechenden Verfärbungen und Gerüchen.

Die Mieterin stimmt der Erstellung von Aufnahmen zu und gestattet die Veröffentlichung für das Gutachten. Gemäß Angabe beträgt die Wohnfläche 68 m².

Die Wohnungen wurden bei der Ortsbesichtigung aufgemessen, hierbei konnten nicht alle Maße genommen werden, weil die Wohnungen möbliert sind. Teilweise wurden die Maße rechnerisch ergänzt. Erkennbar ist, dass eine Vielzahl von Arbeiten in Eigenleistungen erfolgt sind.

Gelsenkirchen den 09.01.2025

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Kreis Recklinghausen Katasteramt

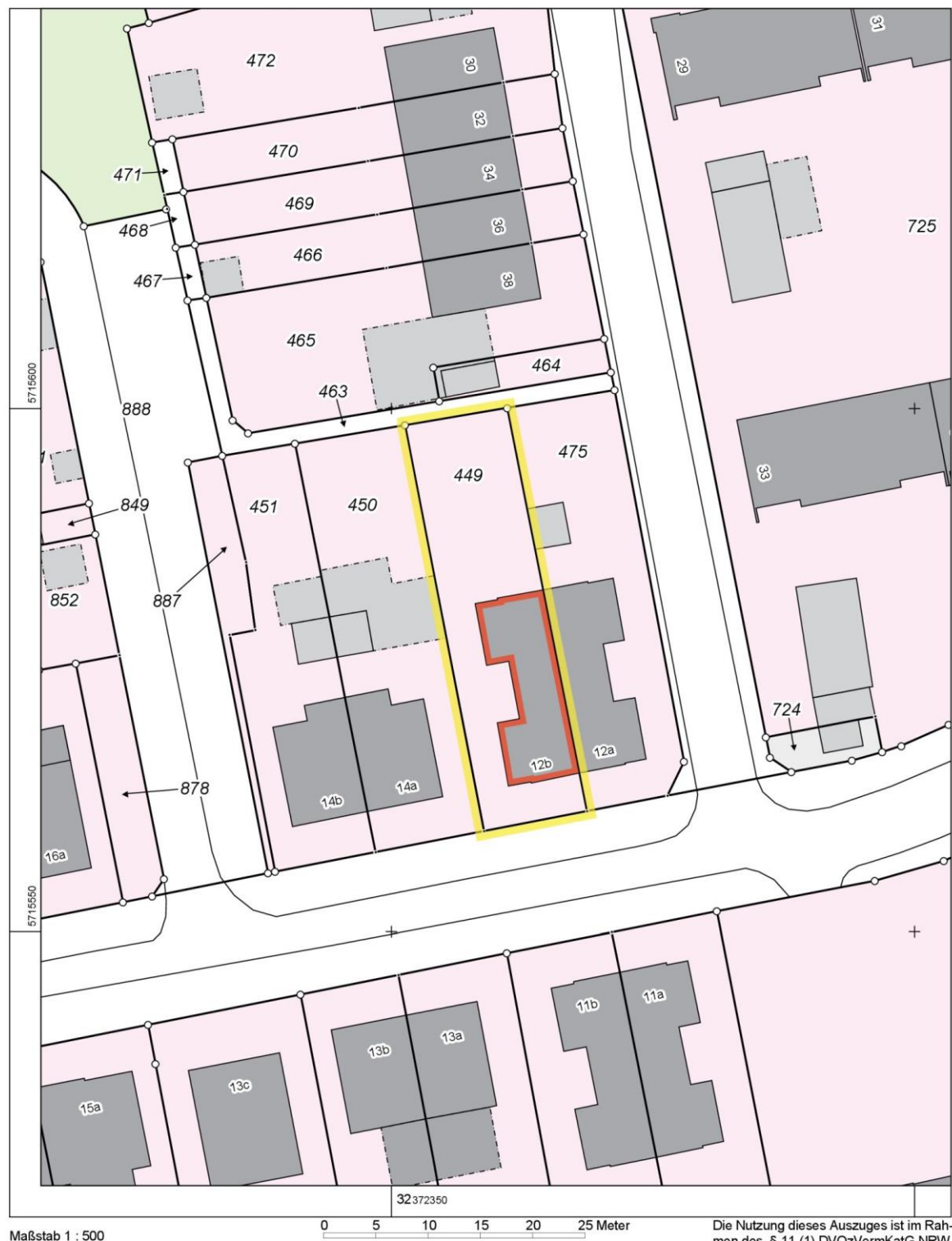
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Flurstück: 449
Flur: 75
Gemarkung: Herten
Karlstraße 12b, Herten

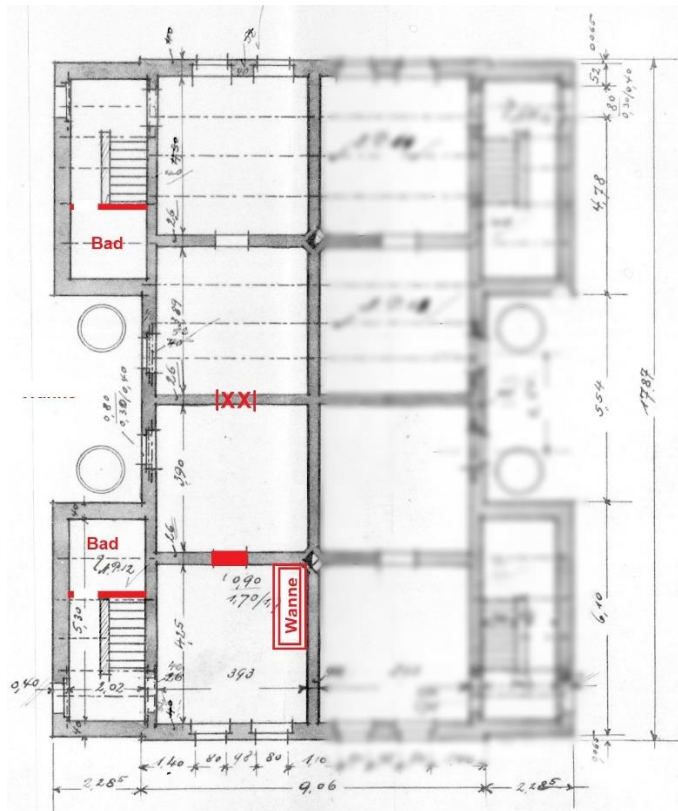
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

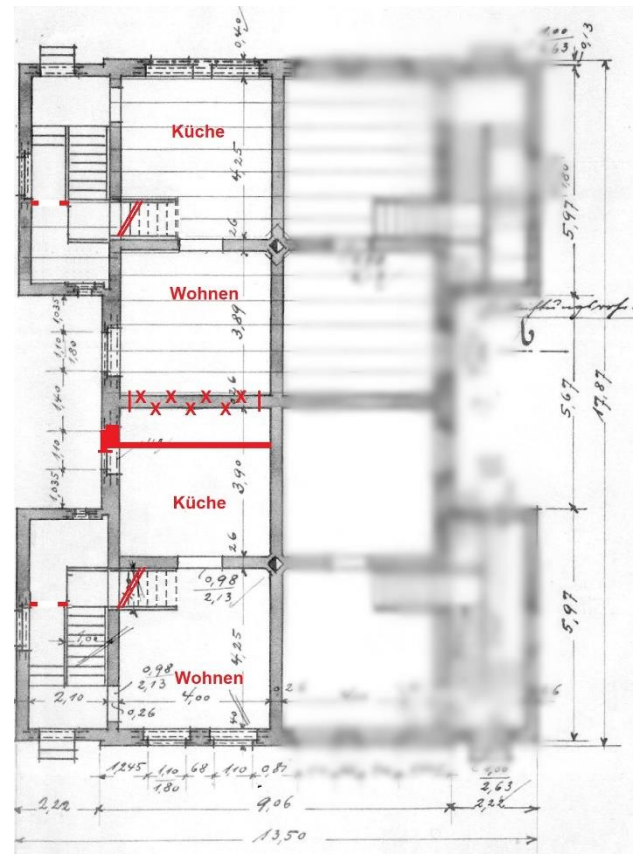
Erstellt: 02.10.2024



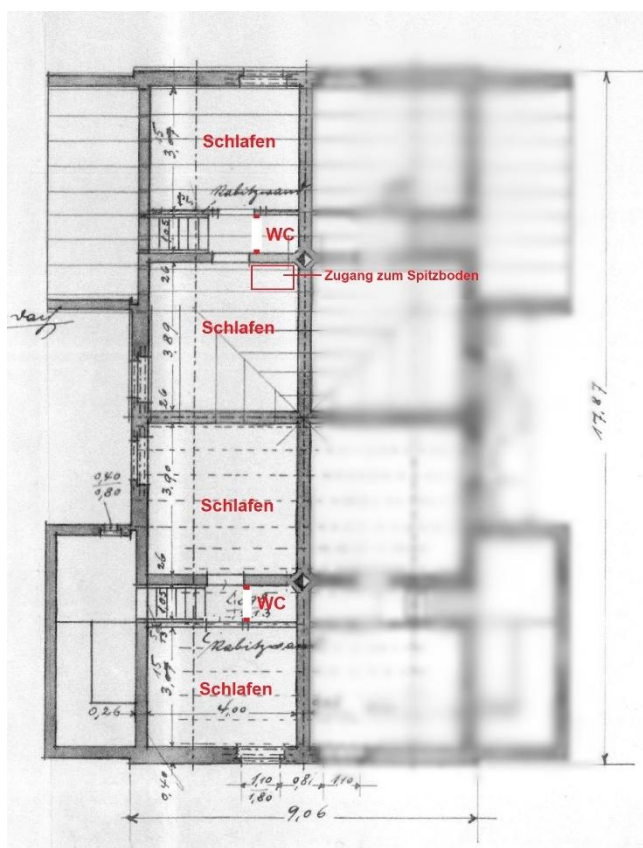
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte (skizzenhaft ergänzt)



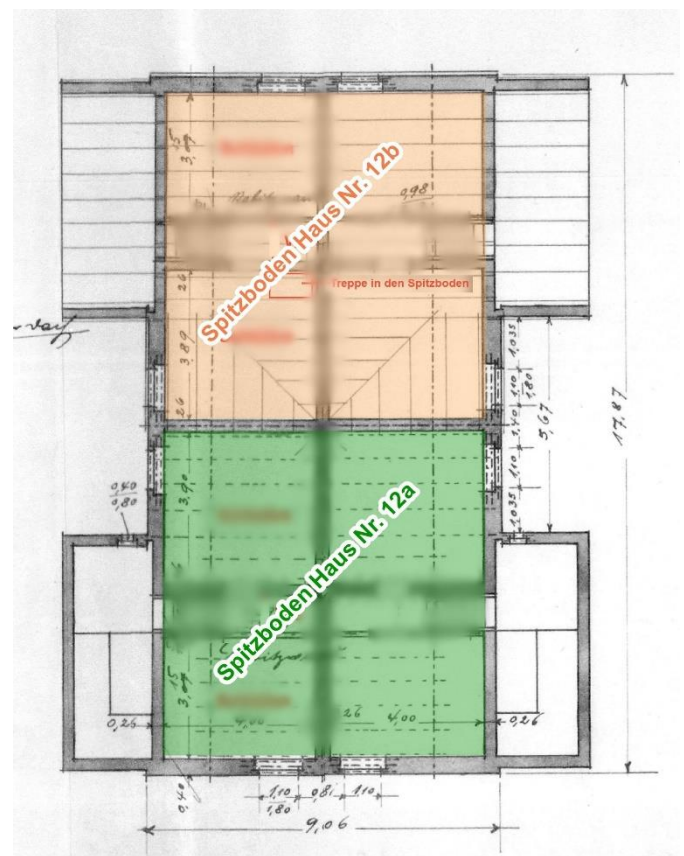
Kellergeschoss



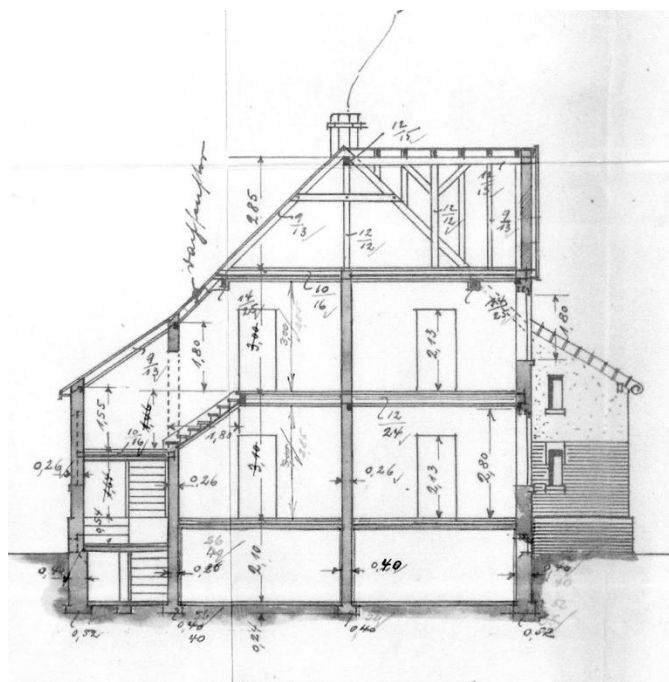
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Schnitt