

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **E w a l d s t r a ß e 1 8 , 4 5 6 9 9 Herten**

am 06.12.2023

**Teilnehmer** der Sachverständige  
Es wurde nur eine Minderjährige angetroffen, somit wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt. Sie konnte jedoch Mieternamen angeben, die jetzt angeschrieben werden, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren.

**zu bewerten ist** ein Wohn-/und Geschäftshaus

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Innenstadt von Herten und das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Das Objekt ist 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, hat eine Fliesenfassade. Schaufensteranlage älteren Datums, eine Markise die über die gesamte Gebäudebreite reicht.

Das Obergeschoss und der untere Teil des Dachgeschosses sind verputzt, mit Fenstern. Die ursprünglich mal gründerzeitliche Fassade wurde in den 1960er Jahren schmucklos gestaltet und präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag schlicht. Das Dach ist ein Satteldach mit Betondachpfannen, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Eingemauerter Kaminkopf. Mittig ein kleines Zwerchhaus mit einem Fenster.

Die umgebende Bebauung ist 3-geschossig bzw. 2-geschossig. Im weiteren Verlauf eine Vielzahl von Gründerzeitgebäuden bzw. Gebäude bis in die 1970er/1980er hinein. Innenstadtlage mit typischem Besatz, dass das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, überwiegend Dienstleistung teilweise Geschäfte, teilweise Gastronomie. Die Hertener Innenstadt zeichnet sich durch einen sehr hohen Leerstand aus. Vielfach stehen die Ladenlokale leer.

Das Gebäude ist im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden ein Geschoss geringer und kann/muss vermutlich aus städtebaulichen Gründen auch aufgestockt werden. Aktuell ist ein Friseursalon in dem Erdgeschoss. Fußboden aus großformatigen Fliesen. Wände Dekortapete. Decke abgehangen. Schaufensteranlage Aluminiumrahmen mit Einfachverglasung. Eingangstür eine Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung, zweiflügelig mit Oberlicht. Im Bereich der Decke abgehangen mit Alupaneelen und integrierter Beleuchtung. Das Ladenlokal ist aktuell nicht geöffnet. Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil.

### Rückwärtiger Bereich

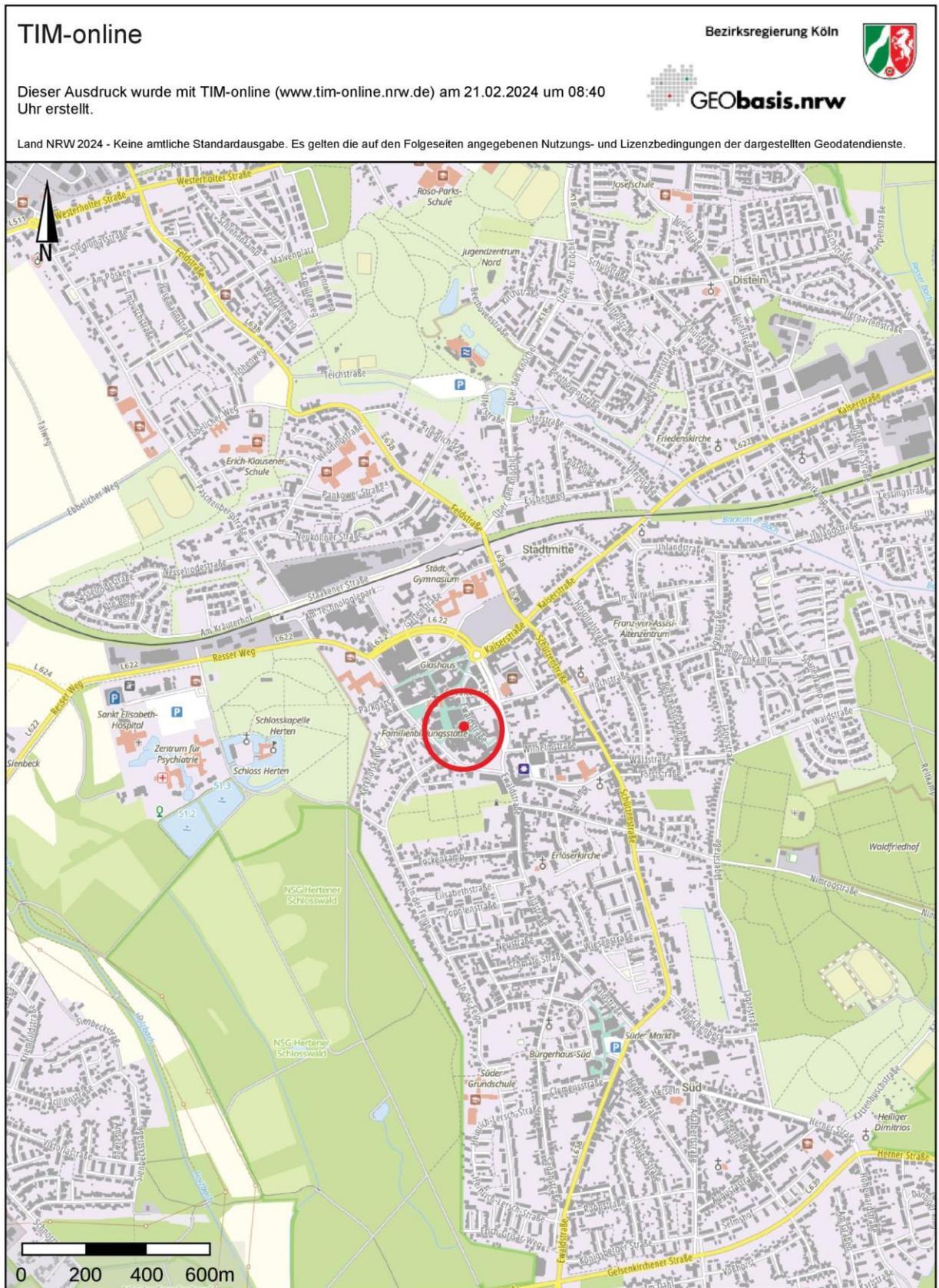
Putzfassade, ein abgesetzter Sockel, Wärmedämmverbundsystem zumindest teilweise.

Der Innenhof ist mit einer Mauer und einem Stahlgittertor aus Eisen und eingewebten Kunststoffelementen zum Pastoratsweg eingefriedet. Freifläche mit einer Betonoberfläche. Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, zumindest im Erdgeschoss mit Rollläden. Die Haustür ist eine ältere Kunststofftür mit Butzenverglasung, nicht mehr zeitgemäß. Außerhalb des Hofbereichs noch eine weitere Eingangstür aus Kunststoff mit einem Blindelement bzw. mit einer provisorisch eingesetzten Scheibe. Daneben noch eine doppelflügelige Tür aus Zinkblech. Hier kein Wärmedämmverbundsystem. Die Fassade ist hier unstrukturiert gewachsen, schlicht gehalten von 2-geschossig bis 3-geschossig. Flachdach und Satteldachkonstruktionen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

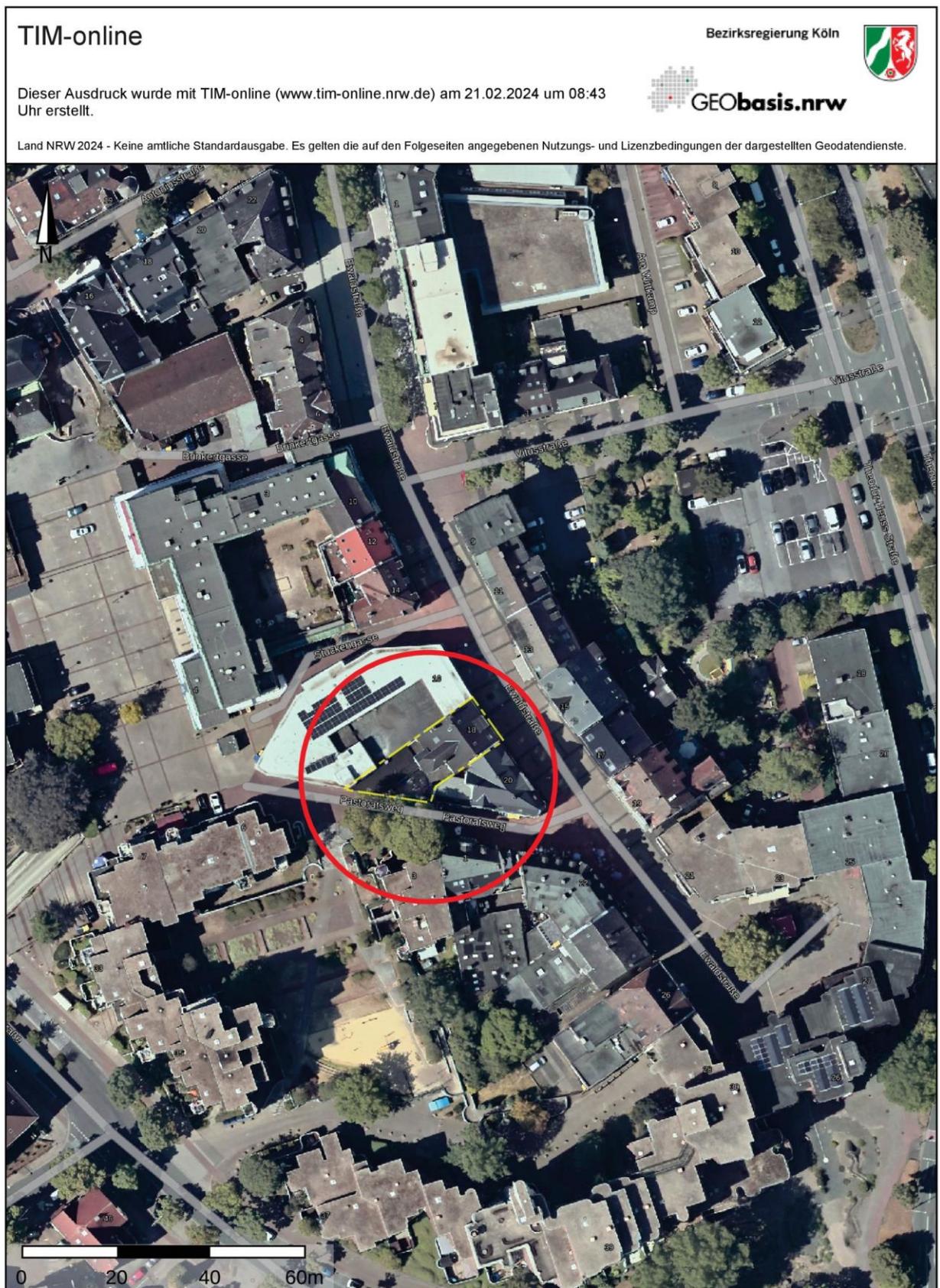
Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem Zustand mit begonnen Modernisierungsmaßnahmen, die jedoch nicht vollständig fertiggestellt wurden.

Herten den 06.12.2023

## 5.2. Stadtplan



## 5.3. Luftbild



## 5.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen  
Katasteramt**

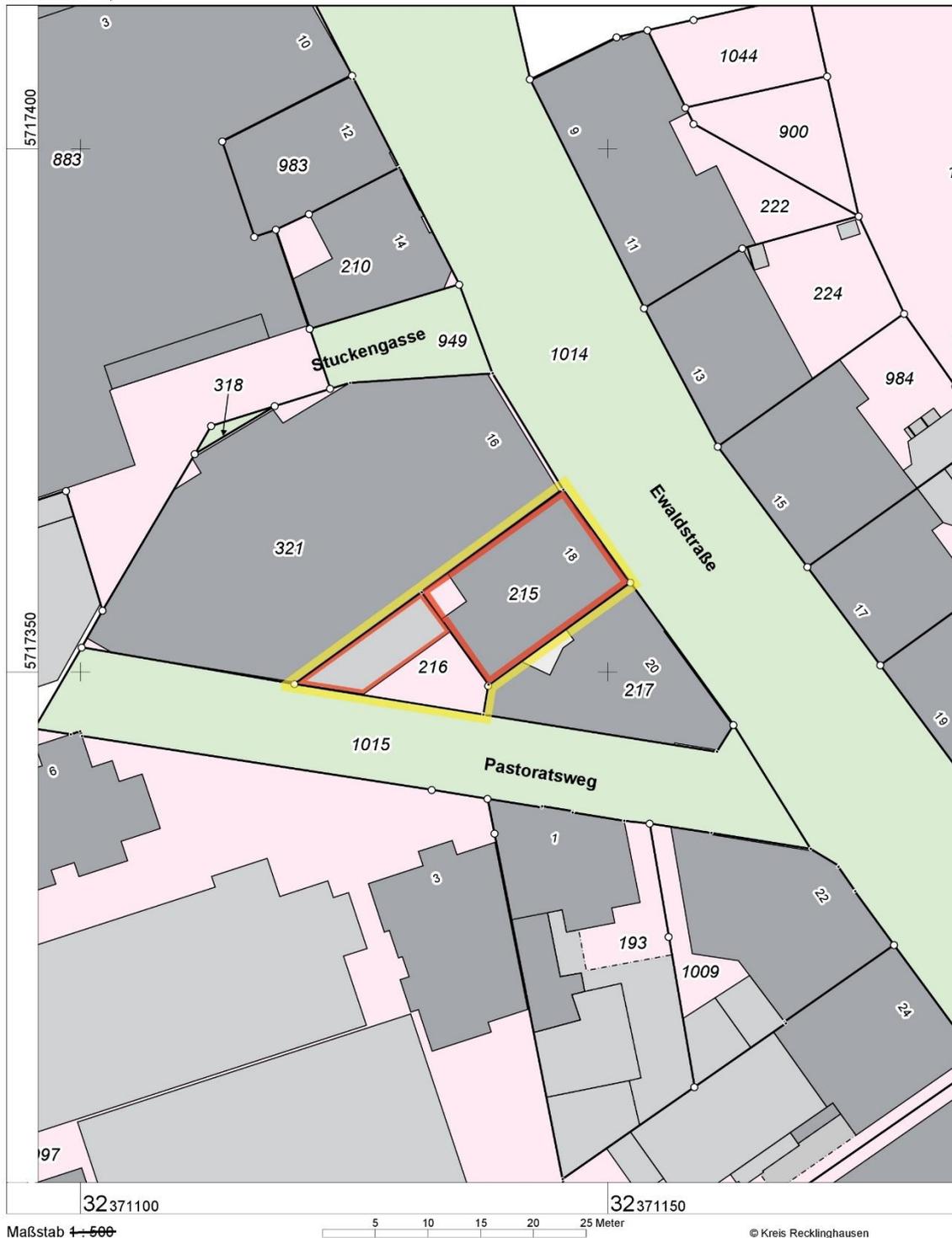
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Flurstück: 215  
Flur: 55  
Gemarkung: Herten  
Ewaldstraße 18, Herten

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

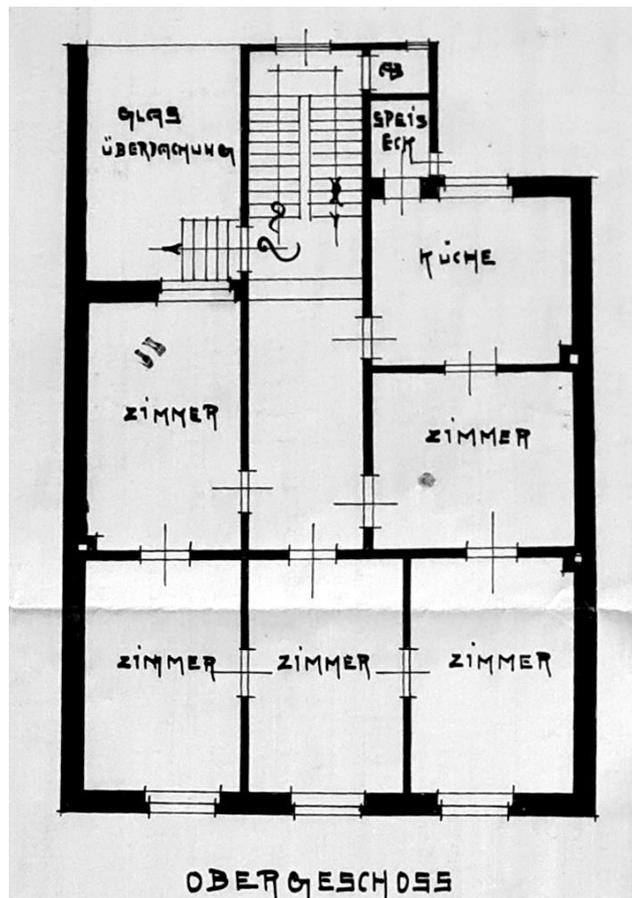
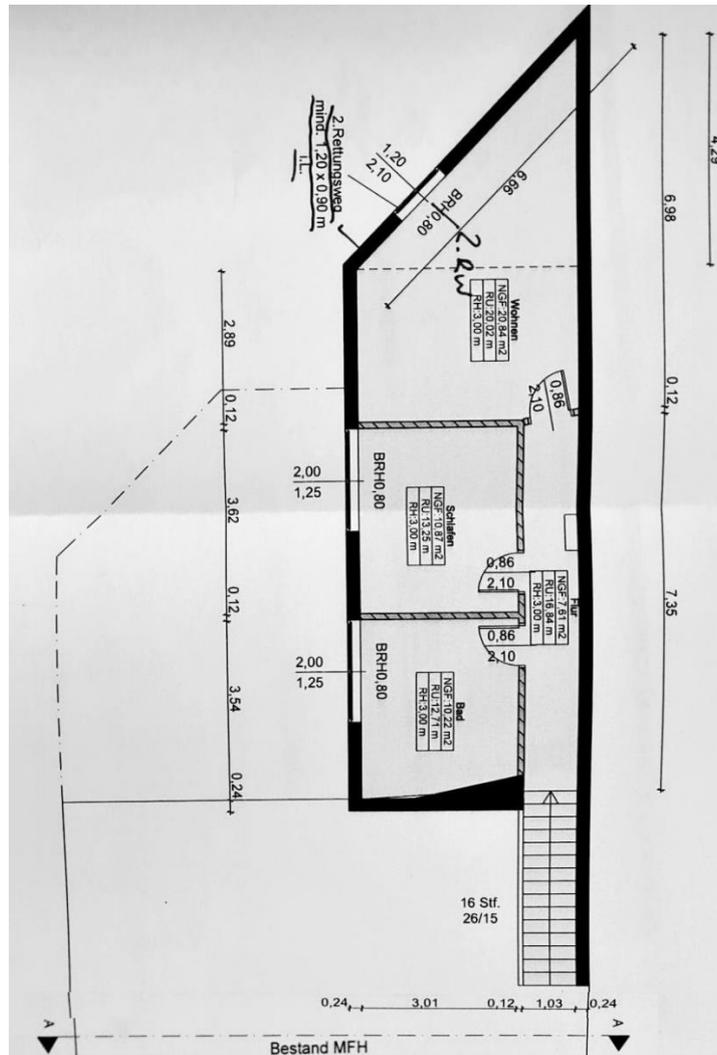
Flurkarte NRW-1-500

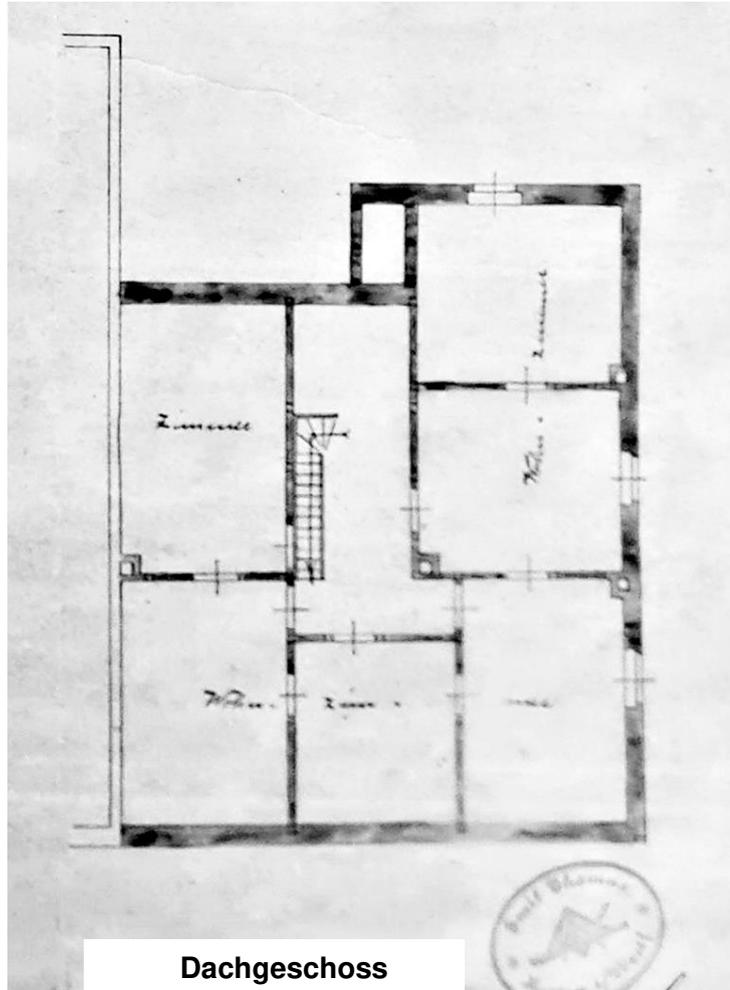
Erstellt: 02.11.2023



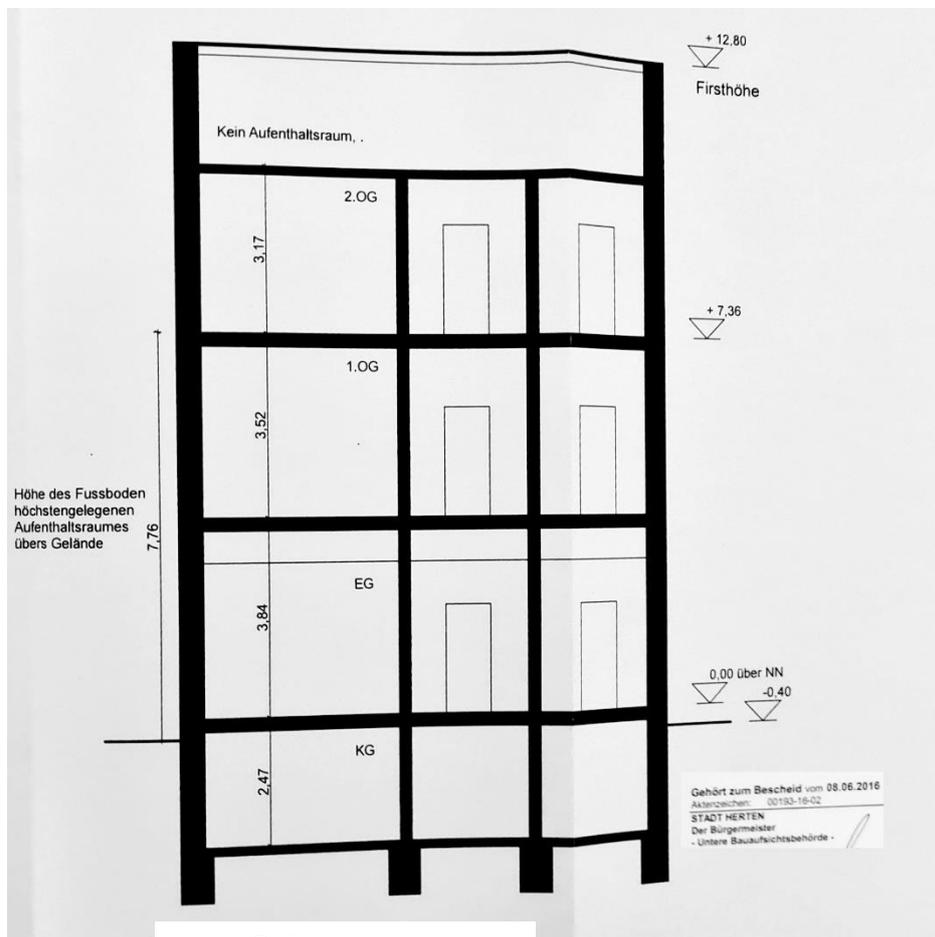








**Dachgeschoss**



**Schnitt**





13

14

Gie hier  
Herten für Herten

4  
L. 17  
L. 18  
L. 19

1911  
1912  
1913  
1914  
1915  
1916  
1917  
1918  
1919  
1920  
1921  
1922  
1923  
1924  
1925  
1926  
1927  
1928  
1929  
1930

Handwritten signature and text at the top of the page.

XXXXXXXXXX

Vertical handwritten text on the right side of the page.

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Handwritten text, possibly a date or reference number.

Handwritten text including 'Herten' and other illegible words.

Main body of handwritten text, appearing to be a list or account.

XXXXXXXXXX

Prax 26/6 1904 am 11

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Auf das Unterzeichnete Person  
des Ludwig Herber zu Herten, als  
Eigenthümer des auf dem ge-  
legenen Grundstück Flur 4  
Nr 906 nicht als Grundstück <sup>141</sup>  
sittlicher Gebäude verzeichnet  
findet man,

daß das Eigenthum des un-  
veräußerten Grundstück Flur  
74 Nr 905 des <sup>143</sup> Unterzeichneten Her-  
ber <sup>143</sup> besitzlich ist, einem aber  
zu veräußerten Gebäude in-  
mittelbar aus der Grenze  
des Grundstück Flur 906 <sup>141</sup> und  
trotz der ständlichen Grenze  
zu veräußern nicht zu ver-  
einbarlicher Güter; indessen  
darauf soll dieselbe besitzlich  
sein, mit dessen Gebäude  
nicht gegen <sup>141</sup> dessen Kaufvertrag  
folgend die Grenze zu ver-  
äußern, jedoch das die von  
dieser Seite vollständig ge-  
zeichnet ist, ohne daß  
diese Eigenthümer des  
Grundstück Flur 906 <sup>141</sup> dieser

XXXXXXXXXX

foeld vjgand vvalifa G.  
Hutzuneforvifa guffafors.  
Mars 342  
Recklinghausen 19 Juni 1901

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Herrn, von mir am 19. Juni 1901  
die Uffnahme XXXXXXXX XXXXXXXX in Herden  
b. gläubig. u. furdig.

Recklinghausen, den 19ten Juni 1901

famer XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
totens in Recklinghausen.

Not. Reg. N. 566.



Lig. Datum  
Ogul 300 Mark  
19. 6. 1901 55 90. 873 919. 110 50/10  
XXXXXXXXXXXX

15

- 1. Einbringung (300.00) = 1.40.6
  - 2. Abschreibung z. Jahr 1813. 0,40.
- 
- = 1,80.6

zuzuf. Ufrunajer XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ala 31/01 Herta

1813  
 1814  
 1815  
 1816  
 1817  
 1818  
 1819  
 1820  
 1821  
 1822  
 1823  
 1824  
 1825  
 1826  
 1827  
 1828  
 1829  
 1830  
 1831  
 1832  
 1833  
 1834  
 1835  
 1836  
 1837  
 1838  
 1839  
 1840  
 1841  
 1842  
 1843  
 1844  
 1845  
 1846  
 1847  
 1848  
 1849  
 1850  
 1851  
 1852  
 1853  
 1854  
 1855  
 1856  
 1857  
 1858  
 1859  
 1860  
 1861  
 1862  
 1863  
 1864  
 1865  
 1866  
 1867  
 1868  
 1869  
 1870  
 1871  
 1872  
 1873  
 1874  
 1875  
 1876  
 1877  
 1878  
 1879  
 1880  
 1881  
 1882  
 1883  
 1884  
 1885  
 1886  
 1887  
 1888  
 1889  
 1890  
 1891  
 1892  
 1893  
 1894  
 1895  
 1896  
 1897  
 1898  
 1899  
 1900

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## 5.7. Fotos der Ortsbesichtigung



1) Vorderansicht von der Ewaldstraße



2) Eingang Ladenlokal



3) Umgebung Ewaldstraße



4) Ansicht vom Pastoratsweg



5) Ansicht vom Pastoratsweg



6) Pastoratsweg



7) Umgebung Pastoratsweg



8) Teil Rückansicht Haupthaus



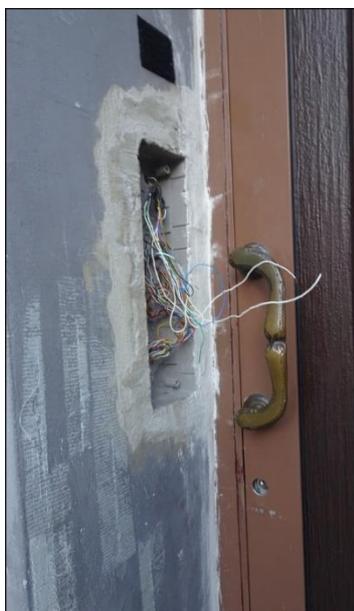
9) Zugang über Toranlage vom Pastoratsweg



10) Hoffläche Zustand



11) Hauseingang



12) Detailfoto fehlende Klingelanlage