

5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **Z e c h e n s t r a ß e 5 6 a , 4 5 7 1 1 Datteln**

am 10.03.2025

zu bewerten ist eine Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden

Teilnehmer der Sachverständige

Die Miteigentümerin wird bei der Ortsbesichtigung angetroffen, lässt aber keine Innenbesichtigung zu. Gemäß Angabe habe sie keine Einladung oder kein Schreiben diesbezüglich oder bezüglich der Ortsbesichtigung erhalten und habe inzwischen einen Anwalt eingeschaltet.

Bei dem Ortstermin wird das Protokoll bezüglich der äußeren Beschreibung mit den aktuellen Gegebenheiten abgeglichen und ergänzt. Soweit erkennbar wurden an der Doppelhaushälfte keine Änderungen vorgenommen.

Es soll ein weiterer Termin vereinbart werden.

Datteln den 10.03.2025

Protokoll

der 2. Ortsbegehung Objekt **Zeichenstraße 56 a, 45711 Datteln**

am 19.05.2025

zu bewerten ist eine Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden

Teilnehmer der Sachverständige

Es handelt sich hierbei um den 2. Ortstermin. Auf Klingelanforderung wird nicht geöffnet. Die Klingel war jedoch eindeutig hörbar.

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Der Eingang liegt sechs Stufen oberhalb. Angebaut an das Objekt ist ein Carport aus einer Holzkonstruktion mit einer Doppelstegplatte. Anschließend eine Garage mit einem Stahlsickenblechtor und einer Putzfassade. Eine Mauerscheibe mit schmiedeeisernem Tor versperrt den Gartenzugang.

Die Doppelhaushälfte ist verputzt, Sockel mit Sichtmauerwerk gestrichen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Giebelseite ist mit Schiefer verkleidet.

Es handelt sich um ein Zechenhaus in einfacher Bauweise. Satteldach mit Tondachpfannen. Die zwei Gauben, zur Straße hin als Schleppdachgauben mit Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Seitenwangen sind mit Faserzementschindeln verkleidet. Fenster soweit erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Im Kellergeschoss Glasbausteine bzw. nicht genau erkennbar, vermutlich einfaches Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Zeichenstraße ist eine Alleestraße mit altem Baumbestand, einer Asphaltoberfläche, beidseitigem Gehweg und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittleren Zustand.

Der Vorgarten besteht aus einem Pflanzbeet mit einer Hecke zur Straße. Ein Teil des Vorgartens ist mit Betonpflaster befestigt ebenso die Garagenzufahrt und der Carportplatz. Zum Haus hin gibt es noch einen Kiesstreifen. Die Treppe mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf ist mit Fliesen belegt.

Im Spitzboden giebelseitig noch ein Fenster sowie ein weiteres Fenster - vermutlich im Treppenhausbereich - aus Glasbausteinen.

Bei der Haustür handelt es sich um eine ältere Haustür mit Lichtausschnitten in der oberen Hälfte aus Einfachverglasung. Treppenhausfenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Auf erneute Klingelanforderung wird nicht geöffnet, die Ortsbesichtigung wird abgebrochen.

Datteln den 19.05.2025

Protokoll aus dem Altgutachten

Objekt **Z e c h e n s t r a ß e 5 6 a , 4 5 7 1 1 D a t t e l n**

am 21.05.2019

Teilnehmer die Miteigentümerin
der Sachverständige
Die Miteigentümerin gibt an, dass keine Innenaufnahmen in dem Exposé oder im Gutachten veröffentlicht werden sollen.

zu bewerten ist ein Doppelhaus eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss

ÄUßERE BESCHREIBUNG

Bei der Zechenstraße handelt es sich um eine Wohnsammelstraße mit einer Asphaltoberfläche, Alleebäumen, Beleuchtung und Geh-/und Radwegen. Die Bebauung besteht überwiegend aus nahezu gleichartigen Zechenhäusern, Anfang 20. Jahrhundert, die vielfach bereits umgebaut wurden, teilweise wurden neuere Häuser ergänzt.

Ebenfalls vorhanden sind kleinere Mehrfamilienhäuser aus ca. den 1960er bis 1970er Jahren. Die Einfamilienhäuser bzw. Zweifamilienhäuser haben alle einen Vorgarten mit einer Tiefe von ca. 4 m. Fahrzeuge können am Straßenrand geparkt werden.

Straßenansicht

Die Fassade ist eine Putzfassade mit abgesetzten Sockel. Im Sockelbereich befinden sich Kellerfenster. Das Dach ist mit Tondachpfannen gedeckt - Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech - und hat 2 Gauben. Die Gauben sind an der Front und an der Seite mit Faserzementschindeln eingekleidet, ebenso der Kaminkopf. Die Dachfläche der Gauben ist ebenfalls mit Dachpfannen eingedeckt. Ebenfalls Regenrinnen und Fallrohre im Bereich der Gauben.

Giebelfassade

Der Eingang liegt ca. 1,2 m über dem Straßenniveau. Der Zugang besteht aus einer Betontreppe mit Fliesenbelag und Stahlgeländer. Bis zum Dachgeschoss eine Putzfassade, darüber eine Verkleidung aus Faserzementschindeln, die augenscheinlich teilweise schon repariert wurde. Im Bereich des Dachgeschosses befindet sich ein Fenster aus Glasbausteinen und im Spitzbodenbereich ein Kunststofffenster.

Seitlich befindet sich eine Garage mit einer ähnlichen Putzfassade wie die Doppelhaushälfte.

Vor der Garage ist ein Carport aus einer Holzkonstruktion mit transparenter Dacheindeckung errichtet worden. Zwischen der Garage und der Doppelhaushälfte befindet sich ein Zugang zum Garten. Der Vorgarten sowie die Garagenzufahrt sind mit Betonpflaster befestigt worden.

Gartenansicht

Putzfassade mit abgesetzten Sockel (der Sockel aus Ziegelmauerwerk), Satteldach mit Tonpfannendeckung und Gauben ähnlich wie die Straßenfassade.

Kellerabgang, Betontreppe mit Fliesenbelag im gemauerten Kellerhals und Absturzsicherung aus Stahl. Im Bereich des gemauerten Kellerhalses Spuren von Feuchtigkeit. Die Wege und Flächen sind mit Betonpflaster befestigt.

Garten

Gärtnerisch angelegter Garten mit Rasen, Sträuchern und Pflanzbeeten sowie einer Hecke zur Abgrenzung zu den Nachbarn. Im Bereich des Gartens befinden sich ältere Obstbäume.

Die Wege sind im Gartenbereich mit einer Mischung aus Waschbetonplatten und Pflastersteinen hergestellt worden.

Im Gartenbereich stehen 2 Gartenhäuser aus einer Holzkonstruktion.

Das kleinere Gartenhaus im Bereich der Doppelhaushälfte wird augenscheinlich lediglich zu Abstellzwecken genutzt.

Ein größeres im hinteren Bereich mit einer vorgelagerten überdachten Terrasse. Dieses Gartenhaus wurde offensichtlich für Feste genutzt.

Innenansicht großes Gartenhaus

- Boden: Holz
- Wand: Holz
- Decke: Holz mit sichtbarer Sparanlage
- Fenster: einfache Holzfenster mit Sprossen-Unterteilung und Einfachverglasung
- Zugangstür: ebenfalls Holz mit einem Lichtausschnitt aus Einfachverglasung
- das große Gartenhaus verfügt über einen Stromanschluss, Installation auf der Oberfläche
- die Terrasse ist mit Betonsteinpflaster befestigt und mit der Dachkonstruktion des Gartenhauses überdeckt.

Garage

Rückseite und Seitenansicht mit einer Putzfassade, einer Deckung aus Eternitwellen und 2 seitlichen Eingangstüren aus Sickenblech. Fenster aus Glasbausteinen.

Die Garage hat 2 Räume, einen Abstellraum für Gartengeräte sowie einen Abstellraum für einen PKW, der aktuell jedoch als Lagerflächen genutzt wird.

- Wände geputzt und Anstrich
- Decke sichtbare Holzbalkennagel mit Eternitdeckung
- Zugangsmöglichkeit vom Garagenraum zum Abstellraum für Gartengeräte

INNENBESICHTIGUNG

Erdgeschoss

Flurbereich

- Wohnungseingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt, einfache Zimmertür in Holzumfassungszarge einschlagend
- Fußboden: Fliesen
- Wände: Dekortapete, gestrichen
- Decke: mit Paneelen abgehangen

Küche

- Fußboden: PVC-Boden auf Holzdielen
- Wände: teilweise vertäfelt mit Holzpaneelen mit Kunststoffdekor, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Fenster: ältere Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Kunststoffrollläden mit manueller Gurtbedienung
- Küche mit den üblichen Anschlüssen im Schrankbereich
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Das Warmwasser kommt von der Heizung
- Türen zum Wohnzimmer und Essraum: wurden ausgehangen und es sind Rundbögen gemauert worden

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Decke: mit Profilholzbrettern abgekleidet
- Wände: raumhoch gefliest
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Dusche
 - ein Stand-WC mit Druckspülung
 - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Heizung: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

- Fußboden: wieder ein PVC-Belag auf Holzdielen
- Wände: Dekortapete
- Decke: mit Profilhölzern abgekleidet
- Fenster: Kunststofffenster mit Gurtbedienung
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Fußboden: ebenfalls ein PVC-Boden
- Wände: ebenfalls Dekortapete
- Decke: ebenfalls abgehängt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Gurtbedienung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper

Treppenhaus

- Fußboden: Fliesen
- Wände: teilweise mit den Dekorpaneelen verkleidet, teilweise Dekortapete
- Hauseingangstür: die ursprüngliche Holztür mit Einfachverglasung in Holzumfassungszarge, einschlagend
- Decke: mit Profilhölzern verkleidet
- Fenster: aus Glasbausteinen
- Treppe nach oben: Holztreppe mit Holzhandlauf und Holzgeländer und Teppichfliesen
- Treppe in den Keller: Betontreppe mit Fliesenbelag
- Hier ebenfalls auch noch auf der Mittelstufe vorhanden eine Tür zum Garten, es handelt sich hierbei um die ursprüngliche Holztür mit Lichtausschnitt aus Einfachverglasung
- Dann weiter runter zum Keller, Betontreppe mit Fliesenbelag und Holzhandlauf.

KellergeschossFlur

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Rauputz
- Decke: Betonstahl, entgratet - die lichte Höhe beträgt ca. 2 m

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Druckspülung
 - eine Dusche mit Abtrennung
- Fenster: ein Kunststofffenster, einfaches Lichtschachtfenster mit Einfachverglasung
- Decke: Betonstahl, entgratet
- Aufputz-Installation

Heizkeller

- Abgetrennt durch eine Kunststoff Ziehharmonikatür
- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Betonstahl, entgratet
- Fenster: Glasbausteinfenster
- Gasuhr
- Die Gaszentralheizung ist gemäß Angabe ca. 10 Jahre alt

Weiterer Kellerraum, der als Partykellerraum genutzt worden ist

- Fußboden: Betonboden
- Decke: Styroporelemente
- Wände: bis ca. 1,20 m vertäfelt, Restflächen geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Eingebaut ist eine Theke, im Bereich der Theke gibt es einen Wasseranschluss

Weiterer Kellerraum, der als Vorratskeller genutzt wird

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Betonstahl, entgratet
- Fenster: ein Lichtschachtfenster mit Einfachverglasung

Letzter Kellerraum, der als Waschkellerraum genutzt wird

- Weitestgehend ursprünglicher Zustand
- Bodeneinlauf mit Rückschlagklappe
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Wände: Putz, teilweise mit Anzeichen von aufsteigender Feuchtigkeit
- Decke: Betondecke Stahl, entgratet
- Tür: Kelleraußentür ursprünglicher Art

Dachgeschoss

Zugang über die zuvor beschriebene Treppe.

Im Bereich des Treppenhauses noch ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Im Treppenhaus gibt es noch eine weitere Spindeltreppe (Holztreppe) die in den Spitzboden führt. Im oberen Bereich ist ein Glasbausteinfenster.

Wohnung im Dachgeschoss

Zugang über eine Zimmertür mit Lichtausschnitt, teilweise defekt im Schlosskastenbereich. Es gibt eine Gegensprechanlage.

Flur

- Wände: tapeziert mit Deko
- Decke: mit Holzelementen abgekleidet
- Alle abgehenden Türen: Holzzimmertüren in Holzumfassungszarge einschlagend, zum Wohnraum ein gemauerter Bogen.

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen, teilweise gerissen
- Fenster: ältere Velux Fenster mit Spuren von eindringender Feuchtigkeit mit Isolierverglasung
- Wände: raumhoch, gefliest
- Decke und Dachschrägen: mit Profilhölzern abgekleidet
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Druckspülung
 - eine Dusche mit hoher Tasse
 - und ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafräum zur Straße hin

- Fußboden: Dielenbelag, diese Dielen wurden 2005 neu reingelegt
- Wände: Dekortapete
- Decke: mit Profilhölzern abgekleidet
- Beschädigungen im Bereich der Türblätter
- Eine Gaube mit einem Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden und Gurtbedienung und aufgesetzten Gurtwicklerkasten

Küchenraum

- Die Küche ist nicht mehr vorhanden
- Erkennbar sind die Anschlüsse im Schrankbereich Abwasseranschluss, Zuwasser Kalt-/und Warmwasser, ein Stromanschluss für einen E-Herd sowie ein Wrasenabzug
- Fußboden: Dielenboden
- Ansonsten alles in gleicher Beschreibung wie zuvor
- Auch hier ist eine Gaube vorhanden

Wohnraum

- Fußboden: Dielenbelag
- Wände: Tapete
- Decke: Tapete
- Auch hier ist eine Gaube vorhanden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Spitzboden

Die Räume erfüllen nicht die Anforderungen an Räume für den dauernden Aufenthalt.

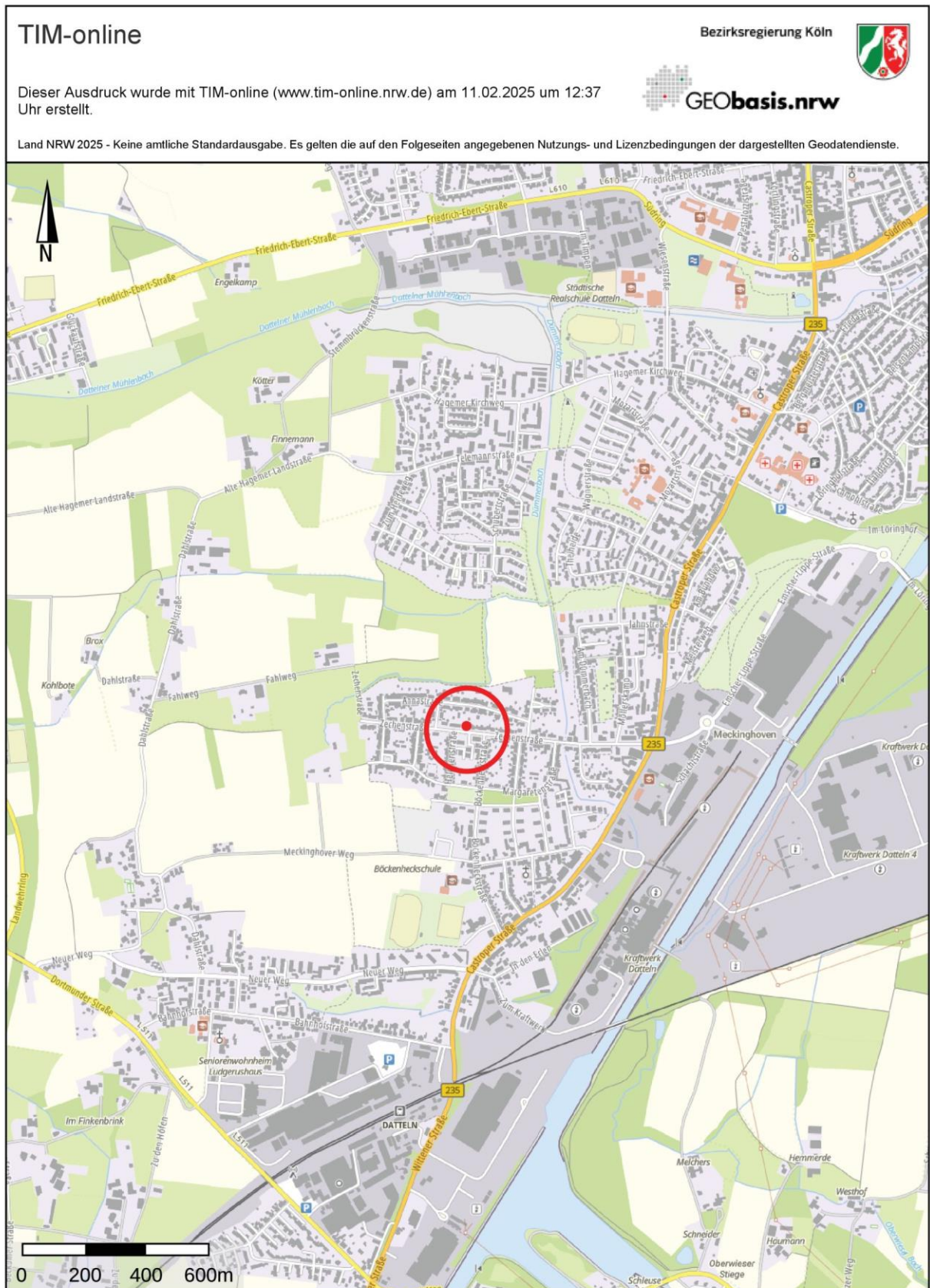
- Boden: Fliesen im Bereich der Treppe
- Decke, Wände und Dachschrägen: Profilholz
- Der Kaminzug, in dem die Wartungsklappen sind, ist verputzt
- Tür: Zimmertür in Trapezform gekürzt

Abgetrennter Raum

- Boden: Dielen
- Decke, Wände und Dachschrägen: Profilholz gestrichen
- Fenster: Dachflächenfenster alter Bauart
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Datteln den 21.05.2019

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen
Katasteramt**

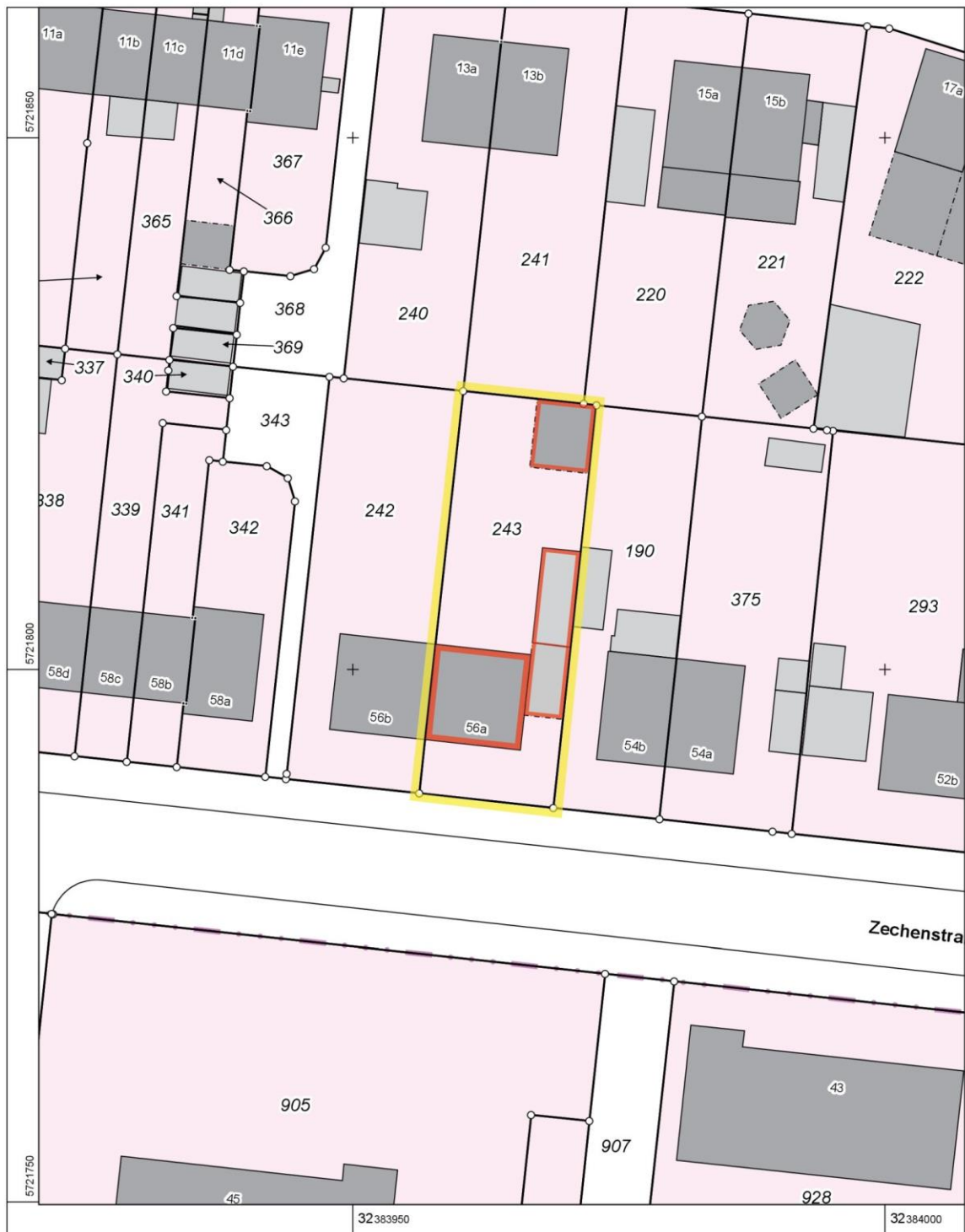
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 243
Flur: 80
Gemarkung: Datteln
Zechenstraße 56a, Datteln

Erstellt: 03.02.2025

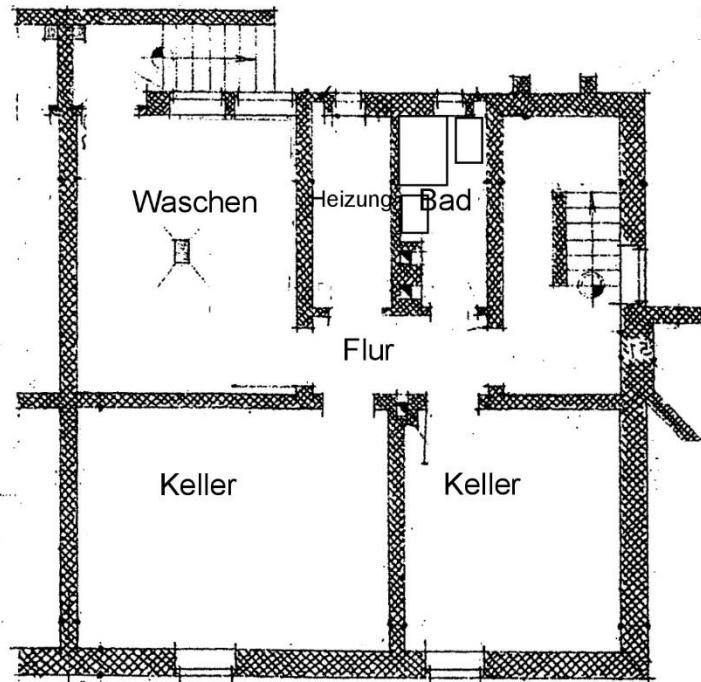


Maßstab 1 : 500

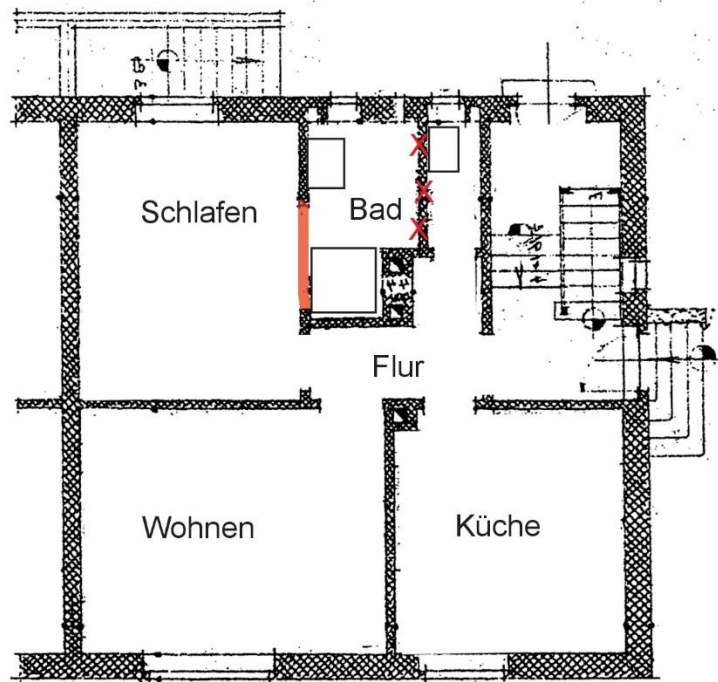
0 5 10 15 20 25 Meter

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

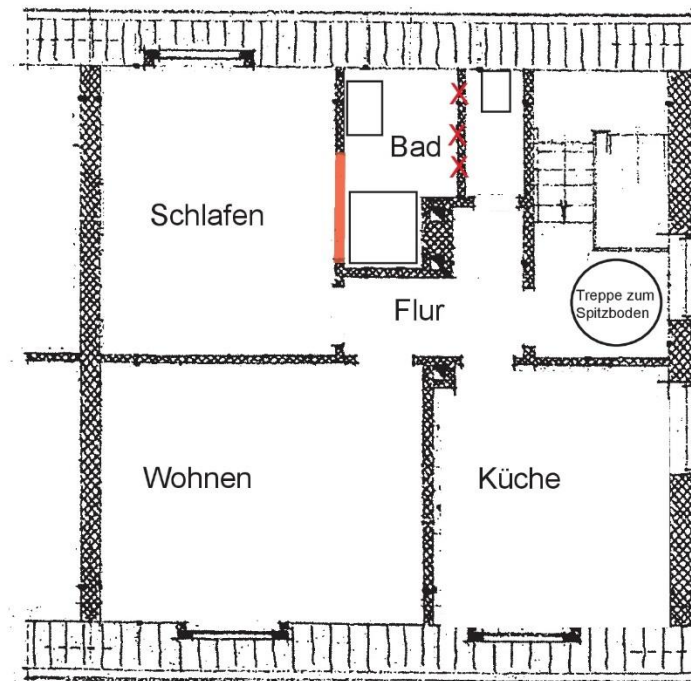
5.5. Bauzeichnungen aus dem Altgutachten



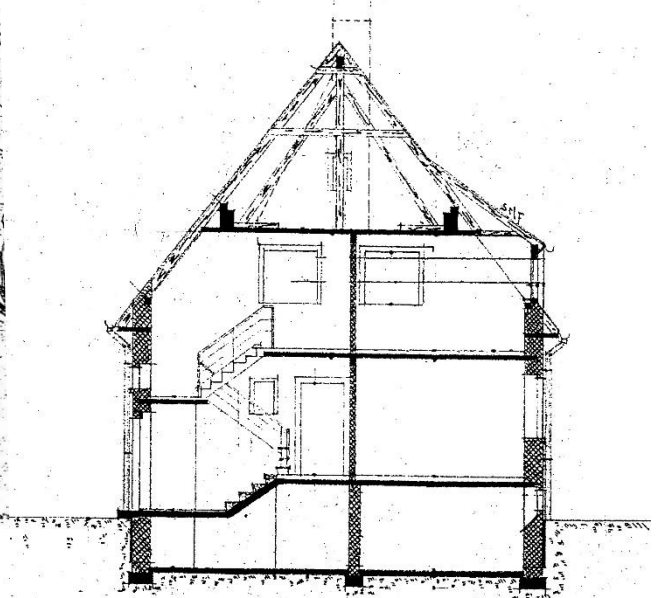
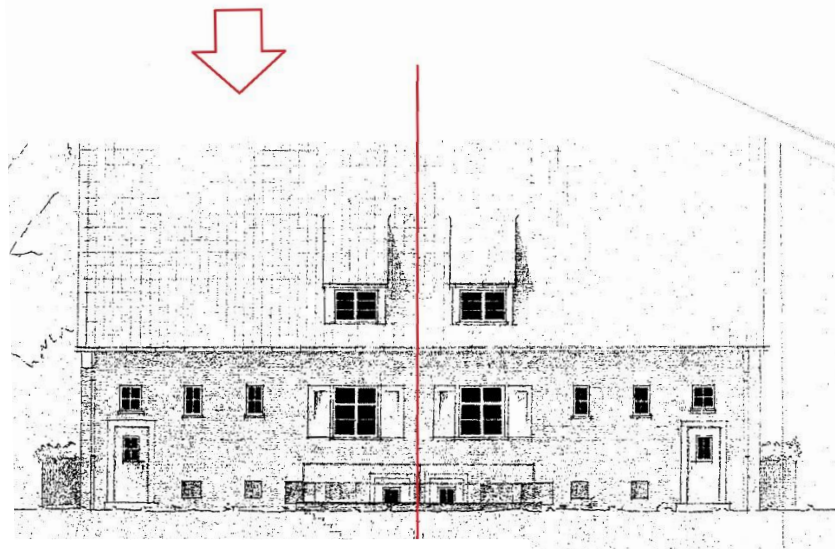
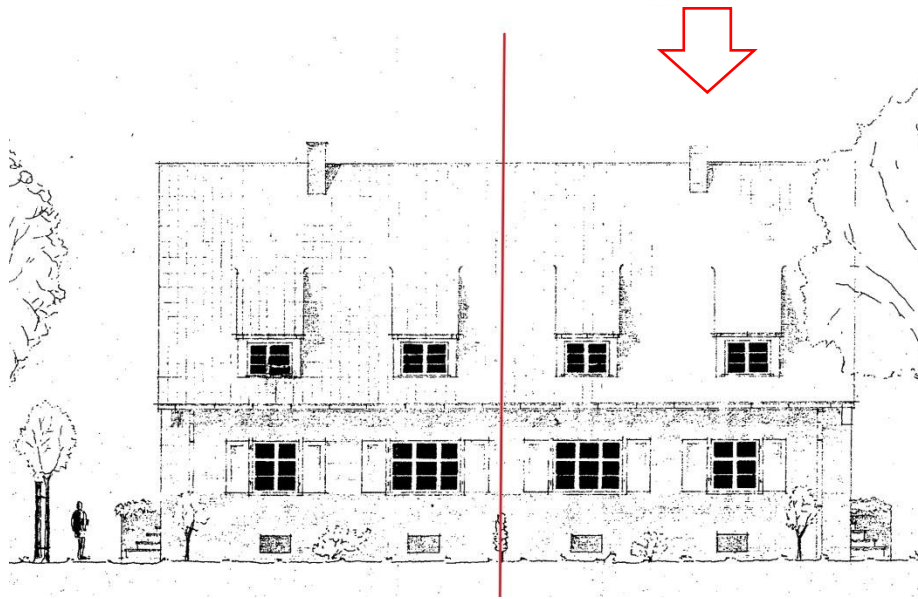
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



5.6. Auskunft Bauordnungsamt

EINGEGANGEN

28. MAI 2025

STADT DATTELN
 DER BÜRGERMEISTER

 RATHAUS
 GENTHINER STRASSE 8, 45711 DATTELN

 ÖFFNUNGSZEITEN:
 MONTAGS UND MITTWOCHS
 8.30 BIS 12.00 UHR UND 14.00 BIS 16.00 UHR
 DONNERSTAGS
 8.30 BIS 12.00 UHR UND 14.00 BIS 17.00 UHR
 DIENSTAGS UND FREITAGS
 8.30 BIS 12.00 UHR

AUSKUNFT GIBT IHNEN: XXXXXXXXXXXX

IM ZIMMER: XXXXXXXXXXXX

TELEFONDURCHWAHL: (0 23 63) XXXXXXXXXXXX

TELEFONZENTRALE: (0 23 63) 107-1

E-MAIL: XXXXXXXXXXXX @stadt-dattel-
teln.de

TELEFAX: (0 23 63) 107-351

DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS:

MEIN ZEICHEN: XXXXXXXXXXXX

DATUM: 08.05.2025

STADTVERWALTUNG DATTELN · POSTFACH 14 65 · 45705 DATTELN

 Sachverständigenbüro Tettenborn
 Herrn Veit Tettenborn
 Gudrunstraße 1a
 45770 Marl

Aktenzeichen 00321-25-03

Eingangsdatum 08.05.2025

 Grundstück **Datteln, Zechenstr. 56a**
 Gemarkung Datteln
 Flur 80
 Flurstück 243

 Vorhaben **Auskunft *Zwangsversteigerungsverfahren** XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX

AZ:022 K 031/24

Sehr geehrter Herr Tettenborn,

bezüglich oben genannten Objekts wurde eine Anhörung bezüglich des Carports und der Gartenlaube am 13.05.2025 mit AZ: 330-25-10 an die Eigentümer versendet. Beide Anlagen wurden ohne Genehmigung errichtet, sind jedoch mit den Ausmaßen und der Positionierung weder zulässig noch genehmigungsfähig.

Gemäß historischen Luftbildern ist der Carport zwischen 1993 und 1997 errichtet worden. Die Gartenlaube, welche auf Grundlage Ihrer Größe von mehr als 30m³ an der Grundstücksgrenze unzulässig ist, wurde gemäß historischen Luftbildern zwischen 1997 und 2002 errichtet. Auf Grundlage dieser zeitlichen Einordnung, war und ist die Errichtung dieser beiden Gebäude unzulässig und stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß §86 BauO NRW dar.

Folgende Eckdaten liefert die Bauakte:

- Das Haus liegt im rechtskräftigem Bebauungsplan Nr.75 „Dümmer“
- Das Haus 56 a wurde nach dem Krieg wiederaufgebaut.
- Es wurde zusammen mit 56 b als Doppelhaus zu je 2 Wohneinheiten errichtet.
- Baugenehmigung 145/52 am 14.06.1952
- Baubeginn am 01.07.1952
- Baufertigstellung am 15.01.1953
- Gebrauchsabnahme am 12.02.1953

 Bankverbindungen der Stadt Datteln
 SPARKASSE VEST RE
 VOLKSBANK DATTELN
 DEUTSCHE BANK AG
 POSTBANK DORTMUND

 IBAN
 DE73 4265 0150 0020 0001 39
 DE14 4416 0014 0100 0010 00
 DE76 4207 0062 0666 5665 00
 DE61 4401 0046 0008 4254 64

 BIC
 WELADED1REK
 GENODEM1DOR
 DEUTDE420
 PBNKDEFF

 INTERNET:
<http://www.datteln.de>
 E-MAIL:
verwaltung@stadt-datteln.de

- Baugenehmigung Garage 56 a am 03.05.1991
- Baubeginn am 30.08.1991
- Baufertigstellung am 20.12.1991
- Abnahmebescheinigung am 08.01.1991
- Die Garage beinhaltet einen Abstellraum von ca. 7, 11 m²

- Es wurde keine Stellplätze bei der Stadt Datteln abgelöst. Gemäß Antrag 1991 befinden sich zusätzlich zur Garage noch 2 Stellplätze auf dem Grundstück.

Im Auftrag

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

5.7. Fotos der Ortsbesichtigung



1) Straßenansicht



2) Vorgarten



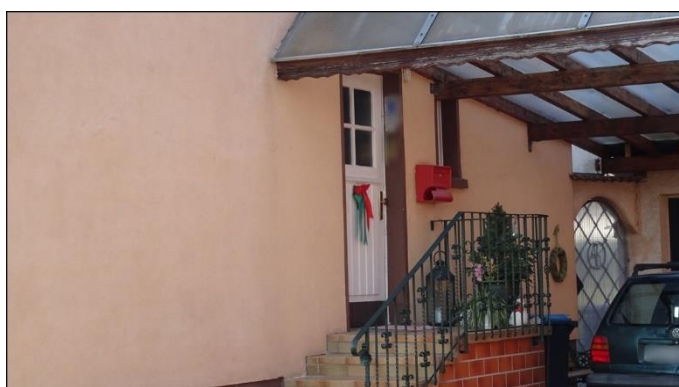
3) Umgebung



4) Straßen- und Giebelansicht



5) Zufahrt/ Hauseingang/ Carport



6) Hauseingang