

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

---

der Ortsbegehung Objekt **H o c h s t r a ß e 2 7 A , 45661 Recklinghausen**

---

am 17.05.2023

**Teilnehmer** der Erbbauberechtigte  
der Sachverständige

**zu bewerten sind** eine Doppelhaushälfte und Nebengebäude

Hierbei handelt es sich um ein Aktualisierungsgutachten eines vorhergehenden Gutachtens aus dem Jahre 2019.  
Bei dem Ortstermin konnte es nicht ermöglicht werden, die Erdgeschosswohnung zu besichtigen.

## INNENBESICHTIGUNG

### Wohnung 2 Dachgeschoss

#### Flur

- Fußboden: Fliesen, außer in den Schlafräumen ist der Fliesenbelag einheitlich erstellt worden
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, Zugang zum Bad über eine Ganzglastür

#### Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen mit integrierter Beleuchtung
- Anschlüsse im Schrankbereich für E-Herd, Abwasser und Zuwasser, Warmwasser von der Heizung
- Fenster: Kunststofffenster mit Kunststoffrollladen, aufgesetzte Gurtwickelkästen und eine Terrassenausgangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung unverändert
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Zugangstür: nicht vorhanden
- In der Küche ist die Gegensprechanlage

#### Dachterrasse

- Fußboden: Fliesen
- Brüstung: geputzt und gestrichen, Attika mit Zinkblech
- Die Fassade ist ein Wärmedämmverbundsystem, das nicht fachgerecht erstellt wurde, hier gibt es größere Abplatzungen im Bereich der Attika; teilw. Schieferschindeln mit ausstehenden Restarbeiten
- Die Terrassentür, sowie die Fenster Bad und Kind sind mit Sandstein eingefasst
- Von der Dachterrasse Blick auf das Vordach, das mit einem Metalltrapezblech eingedeckt ist
- Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: abgehangen mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster älterer Bauart
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
  - eine Badewanne
  - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Handtuchheizkörper

Kinderzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster älterer Art
- Heizung: Stahlplattenheizkörper älterer Art mit Thermostatventil

Weiteres Kinderzimmer

- Fußboden: Fertigparkett
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung auf einer zu geringen Brüstungshöhe
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kleine Abstellkammer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: einfache Holzdecke

Wohnraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen mit Zierbalken

Essraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen mit integrierter Beleuchtung
- Sowohl im Essraum als auch im Wohnzimmer wurden nachträglich im Jahr 2021 die Fenster ausgetauscht
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

**Wohnung 2 Erdgeschossbereich**

Treppe in das Erdgeschoss: eine Stahltreppe/Fertigtreppe mit Kunststeinstufen und Stahlgeländer.

Raum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Tür: Hörmann-Kunststofftür mit Isolierverglasung

nachträglicher Anbau im hinteren Bereich

- Fußboden: Naturstein
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Elternschlafzimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

**ÄUSSERE BESCHREIBUNG**

Im Vergleich zu dem letzten Gutachten hat sich der Schaden im Bereich des Wärmedämmverbundsystems vergrößert. Es besteht ein Instandhaltungsstau im Bereich des Anstrichs.

Nebengebäude

Größeres Holzgebäude mit Tondachpfannen. Vorgehängte Regengrinnen und Fallrohre aus Kupferblech. Giebelverkleidung aus Schiefer, ansonsten Holzfassade. Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung und im Bereich der Holzfassade ein Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich.

Der 1-geschossige Anbau ist mit Bitumenschweißbahnen abgedeckt.

Die zuvor beschriebene gewerbliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden, dieser Raum wird von der Familie als Freizeitraum genutzt.

Es wurde nachträglich der Anbau an die Garage und der 1-geschossige Anbau an das Wohnhaus genehmigt.

Im hinteren Bereich noch ein Garten. Zentrale Gartenfläche aus Rasen mit Kies und Steinstreifen im Randbereich. Einfriedung altes Mauerwerk von einer benachbarten Baustelle, teils Holzlattenzaun, teils Mauerwerk diesseits mit Gneis.

Die Hoffläche ist mit Betonpflaster bedeckt, ebenfalls Randbereiche mit Kies und vereinzelt Bäumen.

Der Eingangsbereich belegt mit Sandstein. Zugangstüren Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Kellertreppe ist im Zuge der Renovierung überarbeitet worden mit Naturstein, Edelstahlgeländer, Edelstahlhandlauf.

Auch im Erdgeschossbereich sind die Fenster mit Naturstein eingefasst.

Bei der Hochstraße handelt es sich um eine Ortsdurchfahrt, mittelmäßig frequentiert mit einer Asphaltoberfläche und seitlich markierten Radwegen. Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Teilweise älterer Baumbestand und Beleuchtung. Direkt vor der Haustür ist ein Geschwindigkeitshindernis/Schikane.

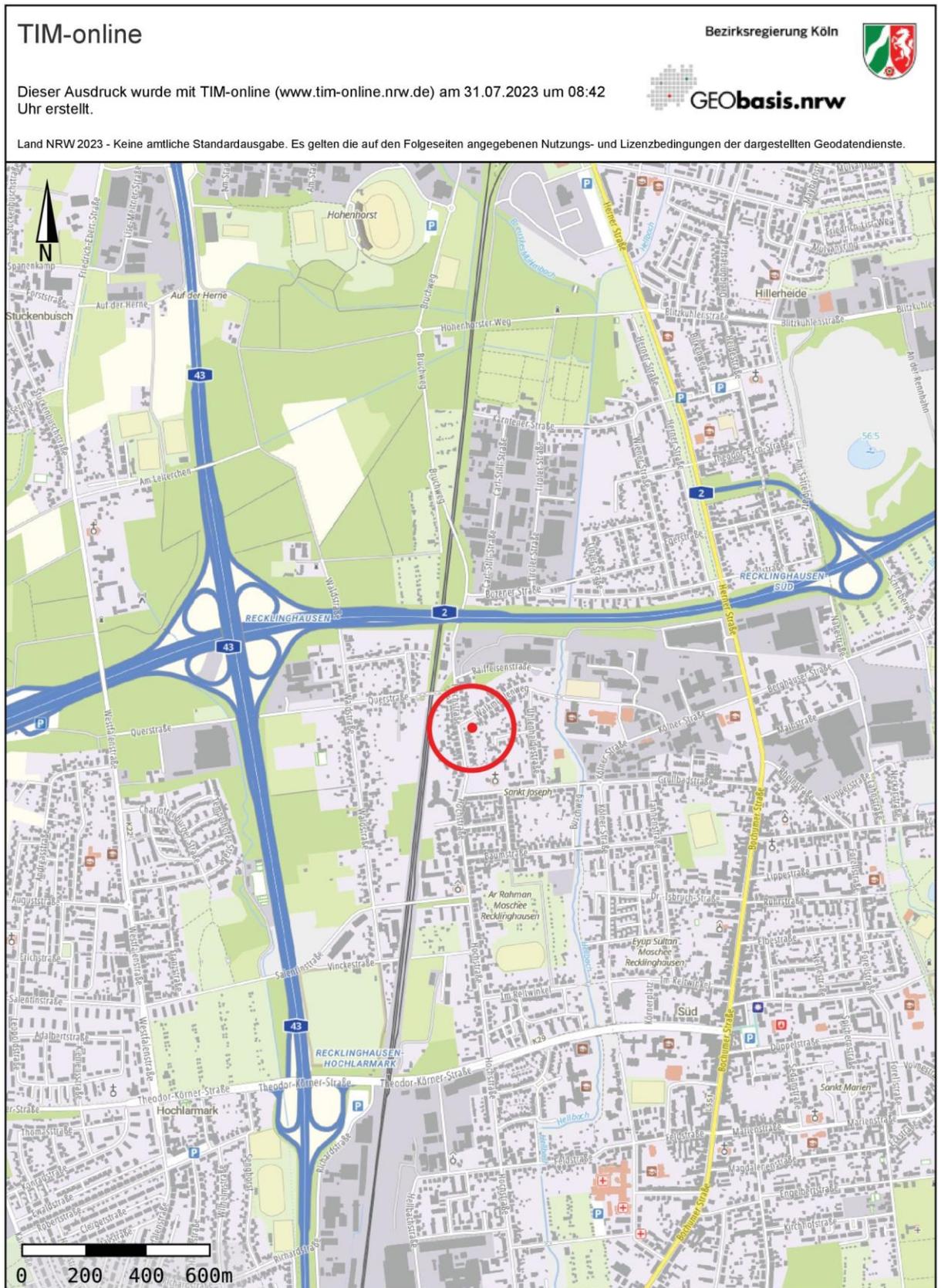
Die Umgebung besteht aus baugleichen Häusern, die jedoch auch alle zwischenzeitlich umgebaut und angebaut worden sind. Direkt nebenan wurde ein Haus verkauft und umgebaut.

Die gegenüberliegende Straßenseite besteht aus einer Bebauung aus dem 19. Jahrhundert, teilweise noch älter, Fachwerkbauweise.

In Sichtweite befindet sich die Autobahn und auf der gegenüberliegenden Seite verläuft eine Bahnstrecke. Innerhalb der Wohnung waren keine Geräusche bemerkbar, auf dem Grundstück sind sowohl latente Verkehrsgeräusche als auch Geräusche von der Autobahn bemerkbar.

Recklinghausen, den 17.05.2023

5.2. Stadtplan



### 5.3. Luftbild



### 5.4. Katasterplan

aus Altgutachten von 2016 ohne den Anbau an die Garage  
und Nebengebäude auf den Nachbargrundstücken



**Kreis Recklinghausen  
Katasteramt**

Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

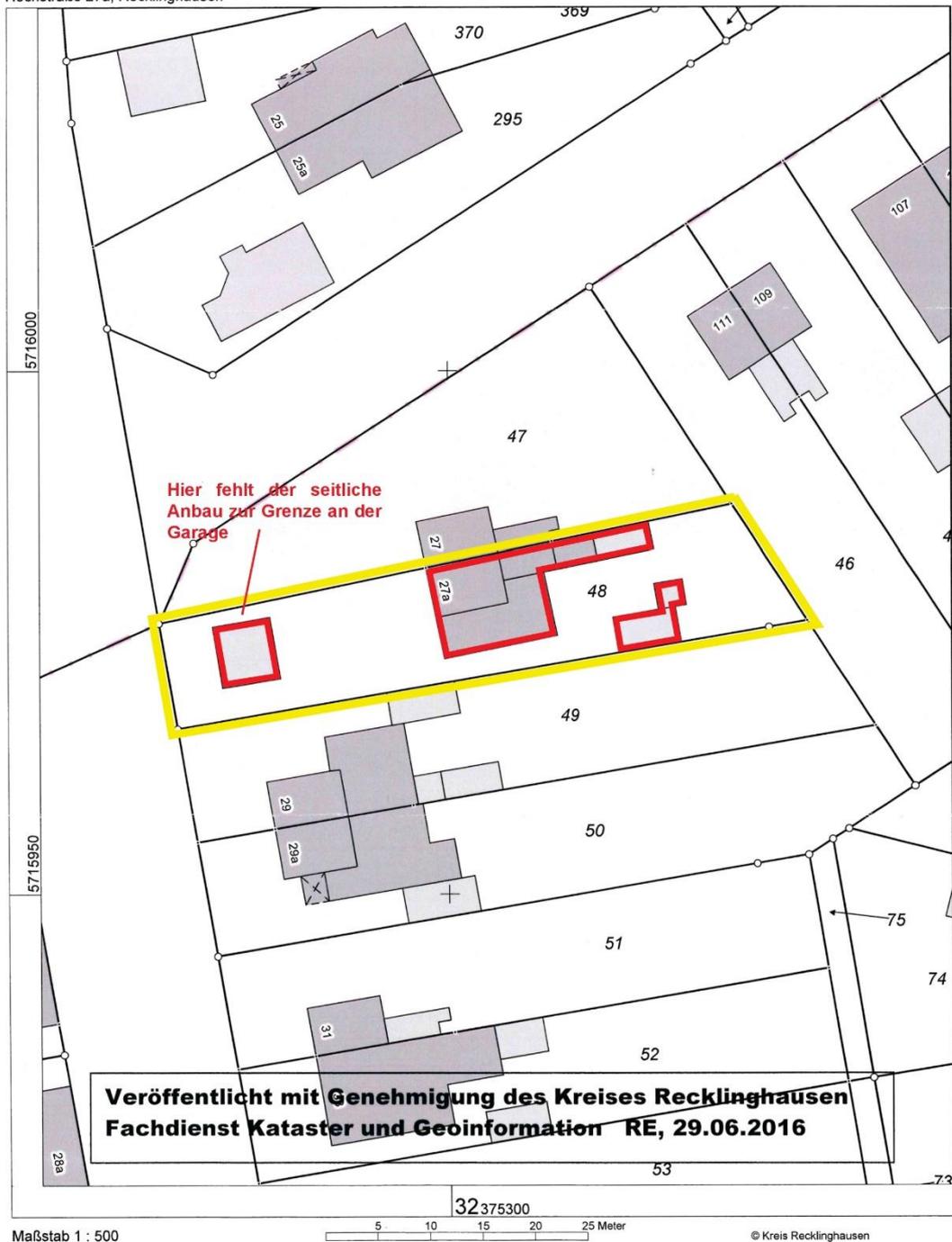
Erstellt: 29.06.2016

Flurstück: 48

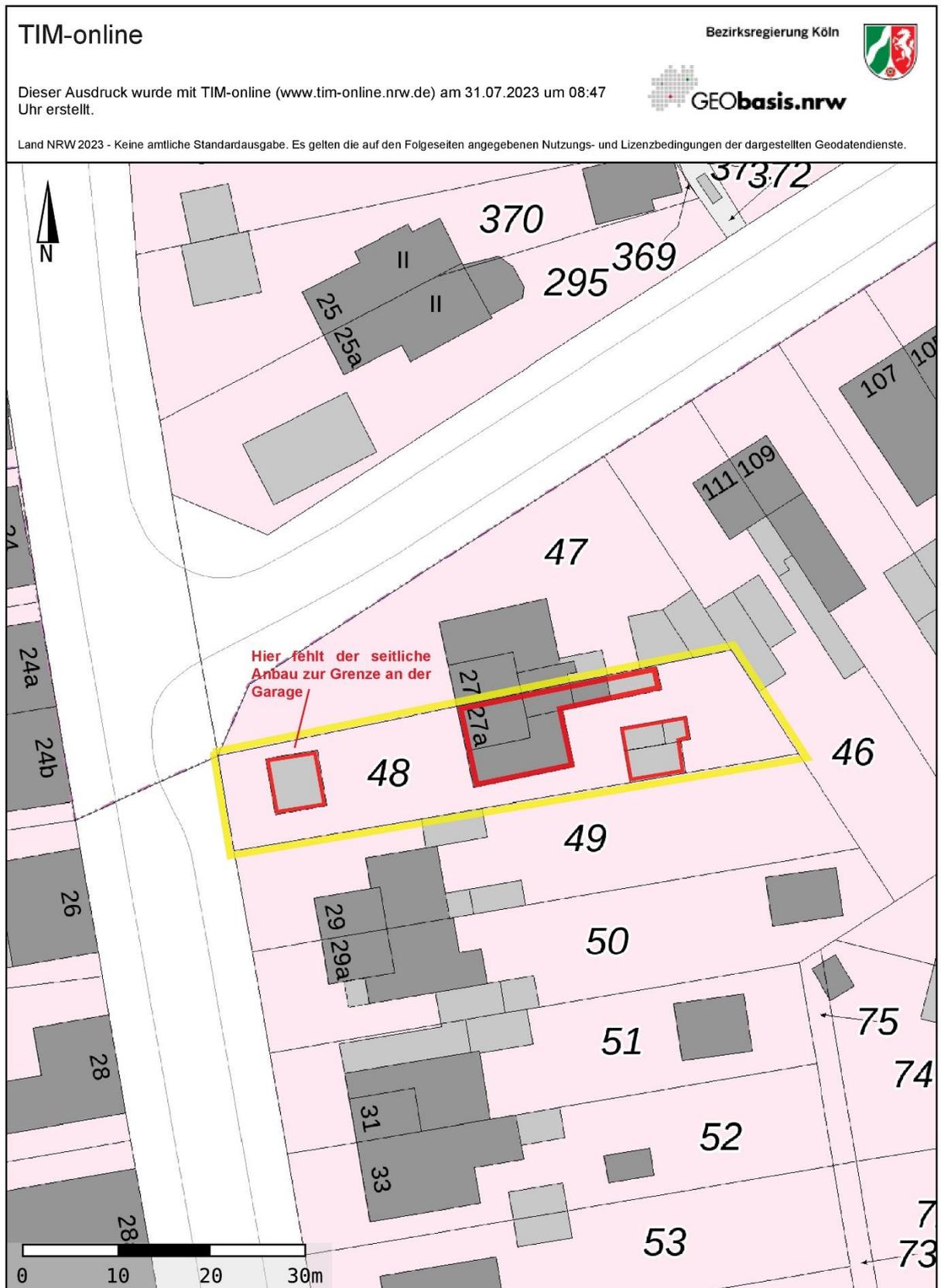
Flur: 536

Gemarkung: Recklinghausen

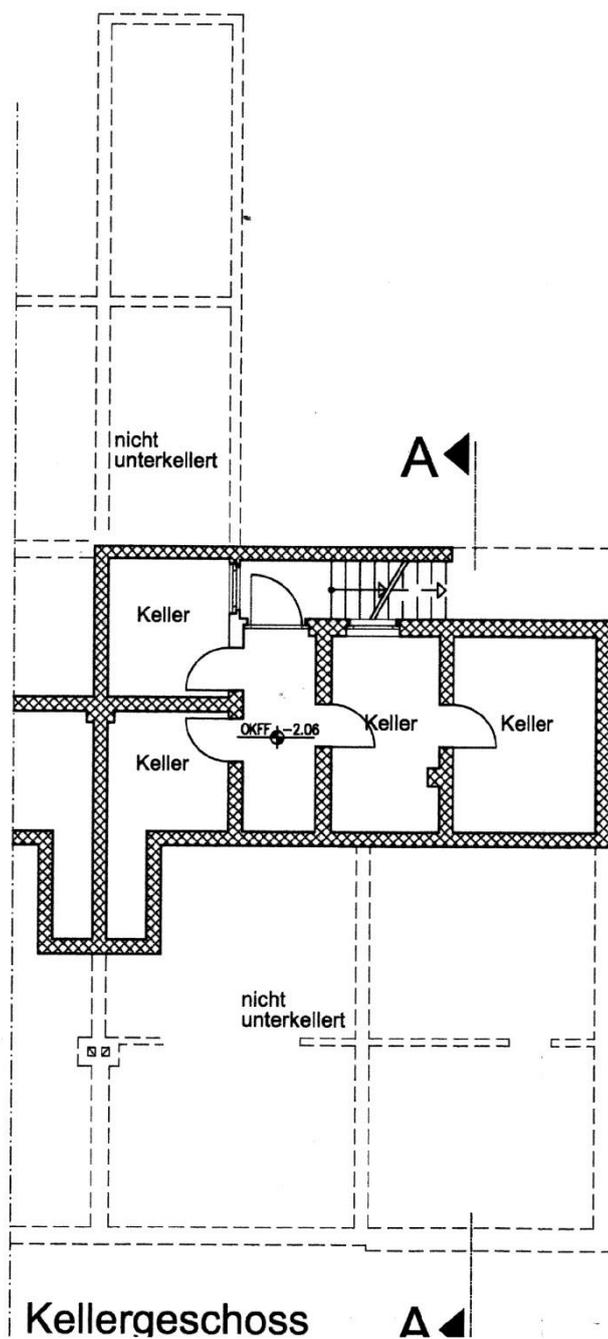
Hochstraße 27a, Recklinghausen



Katasterplan Tim-online - neuern Datums ebenfalls ohne den Anbau an die Garage  
aber mit den Nebengebäude auf den Nachbargrundstücken

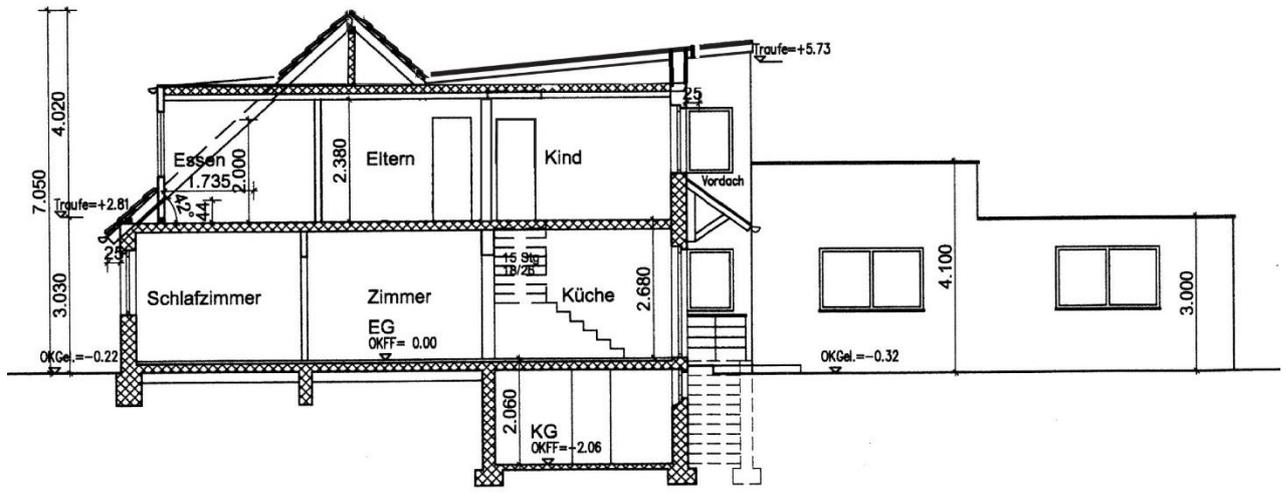


### 5.5. Bauzeichnungen Wohnhaus



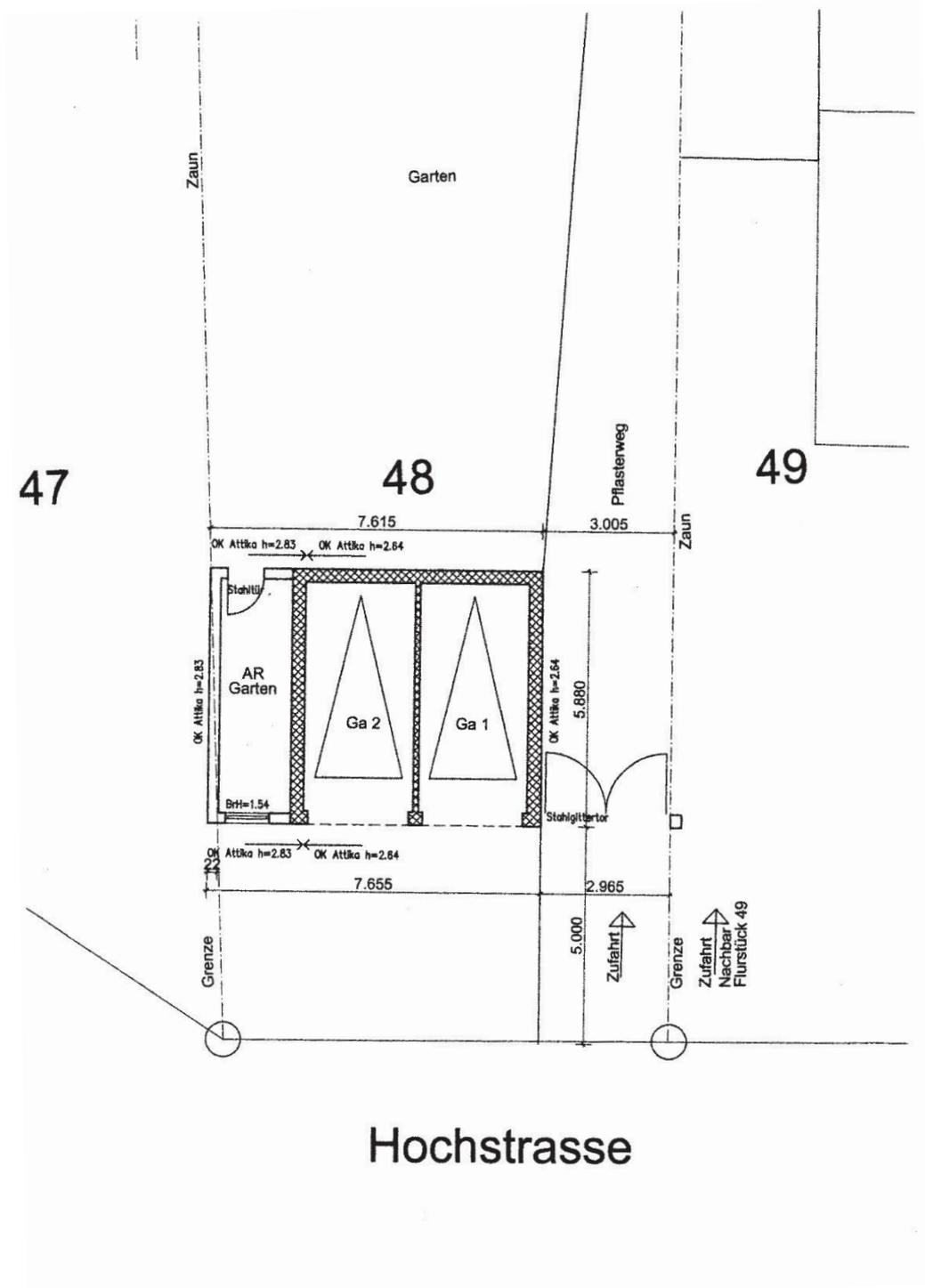




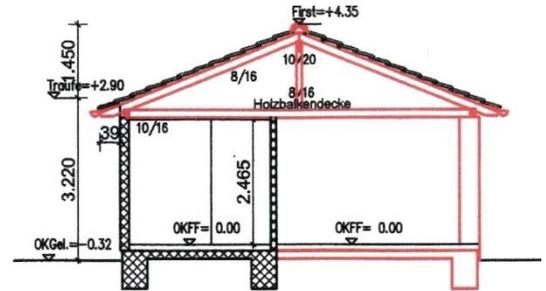
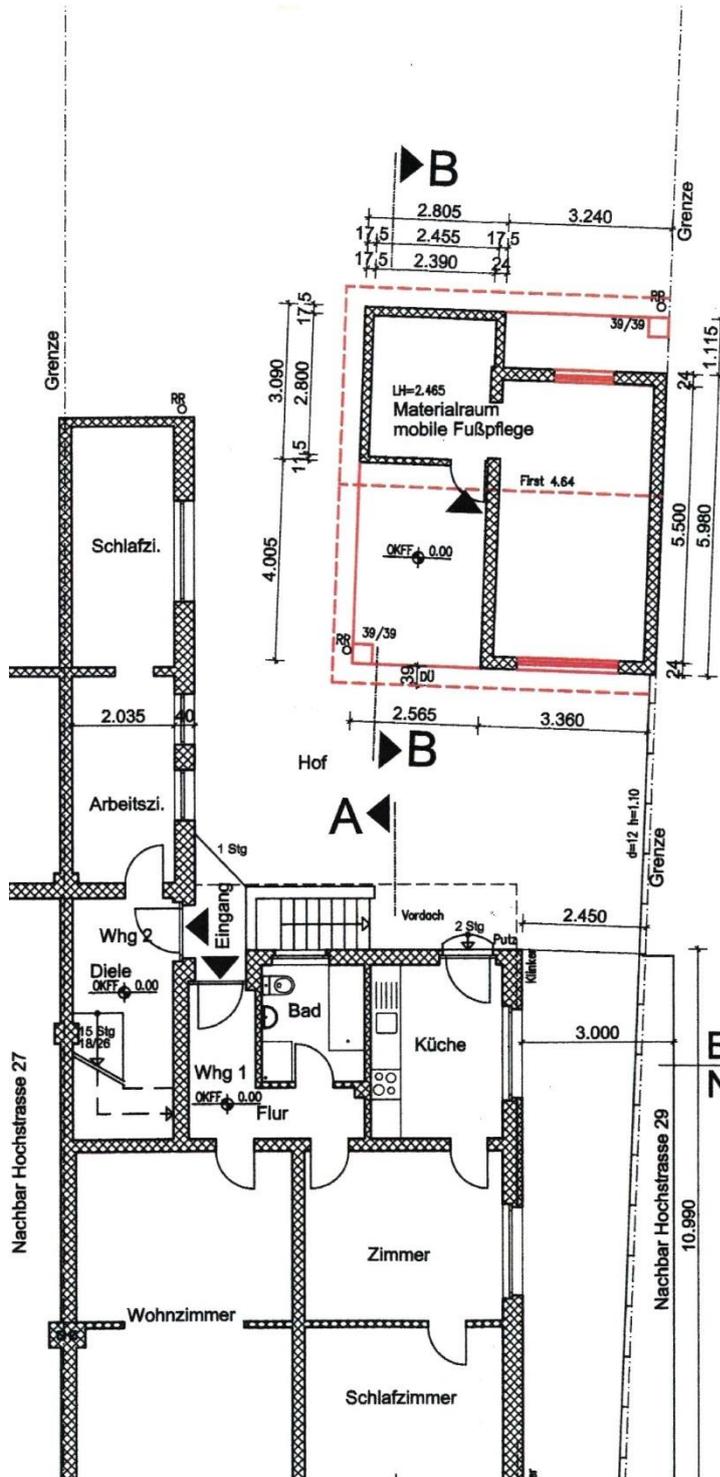


Schnitt A-A

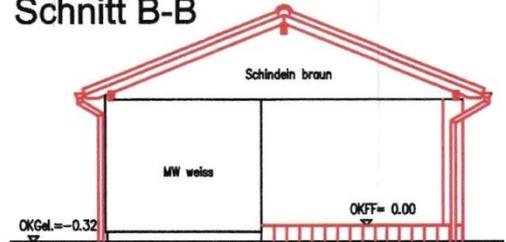
### Bauzeichnung Garage



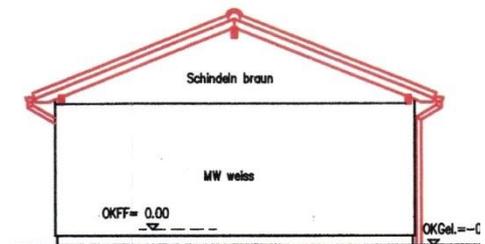
# Bauzeichnung Hofgebäude



Schnitt B-B

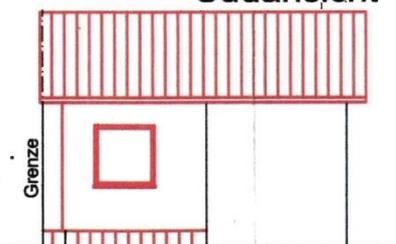


Nordansicht

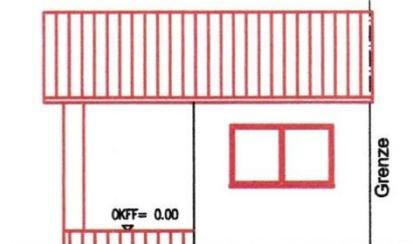


Südansicht

Baulast Nr.28



Ostansicht



Westansicht

## 5.6. Wohnflächenberechnung

### 2. Berechnung der Wohnflächen

(Rohbaumaß abzüglich 2 cm je Wandseite)

#### 2.1 Wohnung 1

Flur:	1,285	x	2,910	=	3,74	
	2,135	x	0,975	=	2,08	
	-0,200	x	0,200	=	<u>-0,04</u>	
					5,78	5,78 m <sup>2</sup>
Bad:	2,000	x	2,280	=	<u>4,56</u>	
					4,56	4,56 m <sup>2</sup>
Küche:	2,595	x	3,41	=	<u>8,85</u>	
					8,85	8,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,910	x	3,34	=	<u>13,06</u>	
					13,06	13,06 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	3,910	x	3,16	=	<u>12,36</u>	
					12,36	12,36 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	4,240	x	3,340	=	14,16	
	4,240	x	3,160	=	13,40	
	-0,175	x	0,380	=	<u>-0,07</u>	
					27,49	27,49 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnung 1:</b>						<b>72,10 m<sup>2</sup></b>

**2.2 Wohnung 2****2.2.1 Erdgeschoß**

Diele:	1,995	x	4,760	=	9,50	
	-1,000	x	2,510	=	<u>-2,51</u>	
					6,99	<b>6,99 m<sup>2</sup></b>
Arbeitszimmer:	1,995	x	4,080	=	8,14	
	-0,120	x	0,200	=	<u>-0,02</u>	
					8,12	<b>8,12 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer:	1,995	x	4,788	=	<u>9,55</u>	
					9,55	<b>9,55 m<sup>2</sup></b>
						<b>Summe EG Whg 2: 24,65 m<sup>2</sup></b>

**2.2.2 Obergeschoß**

Flur:	2,410	x	2,240	=	5,40	
	0,920	x	0,985	=	0,91	
	-0,260	x	0,925	=	<u>-0,24</u>	
					6,06	<b>6,06 m<sup>2</sup></b>
Küche:	2,135	x	3,105	=	6,63	
	1,130	x	1,840	=	2,08	
	0,955	x	0,470	=	0,45	
	-0,120	x	0,400	=	<u>-0,05</u>	
					9,11	<b>9,11 m<sup>2</sup></b>
Bad:	1,845	x	2,330	=	<u>4,30</u>	
					4,30	<b>4,30 m<sup>2</sup></b>
Kind:	3,095	x	3,460	=	<u>10,71</u>	
					10,71	<b>10,71 m<sup>2</sup></b>
Eltern:	4,000	x	2,995	=	<u>11,98</u>	
					11,98	<b>11,98 m<sup>2</sup></b>
Wohnen:	4,240	x	4,900	=	20,78	
	-0,175	x	0,695	=	<u>-0,12</u>	
					20,65	<b>20,65 m<sup>2</sup></b>
Essen:	4,000	x	2,885	=	11,54	
	-0,505	x	1,180	=	<u>-0,60</u>	
					10,94	<b>10,94 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1/4	4,140	x	2,200	=	<u>9,11</u>	
	9,108	x	0,250	=	<u>2,28</u>	
					2,28	<b>2,28 m<sup>2</sup></b>
						<b>Summe OG Whg 2: 76,04 m<sup>2</sup></b>
						<b>Summe Wohnung 2: 100,69 m<sup>2</sup></b>

Akte

**Summe Wohnflächen:**

Wohnung 1	=	72,10 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	=	100,69 m <sup>2</sup>
<b>gesamt:</b>		<u>172,79 m<sup>2</sup></u>

**Summe der Wohn- und Nutzflächen:**

<b>Nutzflächen:</b>	<b>31,36 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnflächen:</b>	<b><u>172,79 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Gesamt:</b>	<b>204,15 m<sup>2</sup></b>

---

**3. Berechnung des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes**

---

Laut Schnittzeichnung 5.58 m über Geländeoberkante  
Da kleiner als 7.00 m Gebäude geringer Höhe