

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

---

der Ortsbegehung Objekt **S e d a n s t r a ß e 3 7 , 4 5 6 9 9 Herten**

---

am **06.11.2023**

zu bewerten ist das Sondereigentum **Wohnung Nr. 6** im Dachgeschoss rechts

Teilnehmer der Sachverständige

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Sedanstraße ist eine Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigem Gehweg, Verkehrsberuhigung Tempo 30, teilweise Tempobegrenzung auf 10 km/h und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Die Umgebung besteht weitestgehend aus weiteren kleineren Mehrfamilienhäusern bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre in einem überwiegend gepflegten Zustand. Parkmöglichkeiten am Straßenrand.

Das Mehrfamilienhaus (sechs Parteien), in dem die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, ist 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss als Satteldach. Die Fassade ist eine Putzfassade, teilweise mit deutlichen Instandsetzungsbedarf im Bereich des Anstrichs. Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden zum Straßenbereich. Die Dachgeschosswohnung hat eine Belichtung mit Kunststofffenstern in Gauben. Die Gauben sind ebenfalls verputzt mit einem Flachdach. Deutlicher Instandhaltungstau im Bereich Anstrich sowie kleinere Beschädigungen im Bereich der Gauben. Im Dachgeschoss gibt es keine Rollläden.

Der Zugang erfolgt über einen Weg mit Betonpflaster. Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche und ist mit einer Hecke von der Straße abgegrenzt. Zur Straße hin noch ein Stahlgitterzaun. Die Kellerfenster sind unterschiedlich, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine, teilweise Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz. Fallrohre und Regenrinnen aus Zinkblech.

Der hintere Grundstücksteil ist mit Betonpflaster befestigt. Hier sind teilweise deutliche Spurrillen zu bemerken. Im hinteren Grundstücksteil kleingartenähnlich aufgeteilte Gartenfläche.

Von der Gartenfassade zugänglich der Kellerabgang, Betontreppe mit Fliesenbelag. Der Kellerhals ist geputzt und gestrichen, leichte Rissbildung. Die Kellertür ist die ursprüngliche Holztür mit einfachverglastem Lichtausschnitt im oberen Bereich.

Stahltor, Stahlgeländer mit Stahlhandlauf. Die rückwärtige Tür ist eine neuere Kunststofftür mit oberem Lichtausschnitt und Isolierverglasung, die anscheinend in jüngerer Vergangenheit eingebaut worden ist.

Der rechte Grundstücksbereich wird als Parkplatz genutzt und ist hier ebenfalls mit Betonpflaster befestigt. Die Giebelwände sind komplett verputzt. Im Bereich der Dachgeschosswohnung weitere Fenster. Es handelt sich nicht um ein Wärmedämmverbundsystem. Dachpfannen augenscheinlich aus Tondachsteinen. Kaminköpfe mit Eternitschindelverkleidung und teilweise Beschädigungen.

Die Haustür ist ebenfalls erneuert, Kunststoff mit Metall und Isolierverglasung. Ebenfalls erneuert worden ist die Klingelanlage, die Eigentümer sind aufgeführt. Restarbeiten stehen bei der Tür noch aus. Der Eingang liegt ca. vier Stufen oberhalb des Niveaus der Zuweges. Die Treppe ist eine Kunststeintreppe, in Teilbereichen beschädigt.

Die Eigentümerin macht auf Klingelanforderung nicht auf. Der Zugang zum Treppenhaus wird von einer anderen Partei ermöglicht. Gemäß Angabe wäre die Eigentümerin ausgezogen. Auch auf erneute Klingelanforderung und klopfen wird nicht geöffnet.

# INNENBESICHTIGUNG

## Treppenhaus

- Fußboden im Erdgeschossbereich: Fliesenbelag
- Es handelt sich um das ursprüngliche Treppenhaus mit einer Holzterasse, Holzgeländer, Holzhandlauf
- Treppe und Podeste: mit Vinyl belegt, teilweise fehlen die Kantenleisten
- Wände: bis ca. 1,20 m hoch Buntsteinputz, darüber Glasfasertapete gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Die Kunststofffenster im Treppenhaus stammen aus dem Jahr 1986.
- Installation im Treppenhaus: teilweise Aufputz in Kabelkanälen nachmontiert worden
- Wohnungseingangstür: eine Holztür mit Lichtausschnitt

## Spitzboden

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut, sichtbare Dielenlage, sichtbare Latten, sichtbare Tonpfannen. Im Spitzboden ist eine Gastherme montiert, die vermutlich zu der zu bewertenden Eigentumswohnung gehört. Hierbei handelt es sich um eine Gastherme jüngeren Datums als Gasbrennwerttechnik, verifiziert werden kann dies jedoch nicht. Die Dachschrägen scheinen nicht gedämmt zu sein. Zugang zum Spitzboden über eine einfache Holzterasse mit Holzhandlauf, ursprünglicher Art.

## Kellergeschoss

Zugang über eine Betontreppe.

### Keller

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet

### Waschkeller

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Kellerausgangstür: einfache Holztür mit Lichtausschnitt oben, wie von außen beschrieben
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Für jede Wohnung gibt es einen Waschmaschinenplatz

### Keller zur Wohnung Nr. 6

Der zugehörige Keller ist nicht verschlossen. Zugang über eine einfache Holzlattenstange mit Vorhängeschloss.

- Fußboden: Beton, teils mit leichten Beschädigungen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, zwei Stück

Im Keller sichtbar, dass einige Zuwasserleitungen erneuert worden sind. Des Weiteren sind augenscheinlich die Elektrounterverteilung/die Zählerkästen auch erneuert worden. Im hinteren Bereich ein Wasseranschluss und ein Gasanschluss.

Gemäß Angaben wären die Außentüren vor ca. 1 Jahr oder 1½ Jahren eingebaut worden. Restarbeiten stehen aber noch aus.

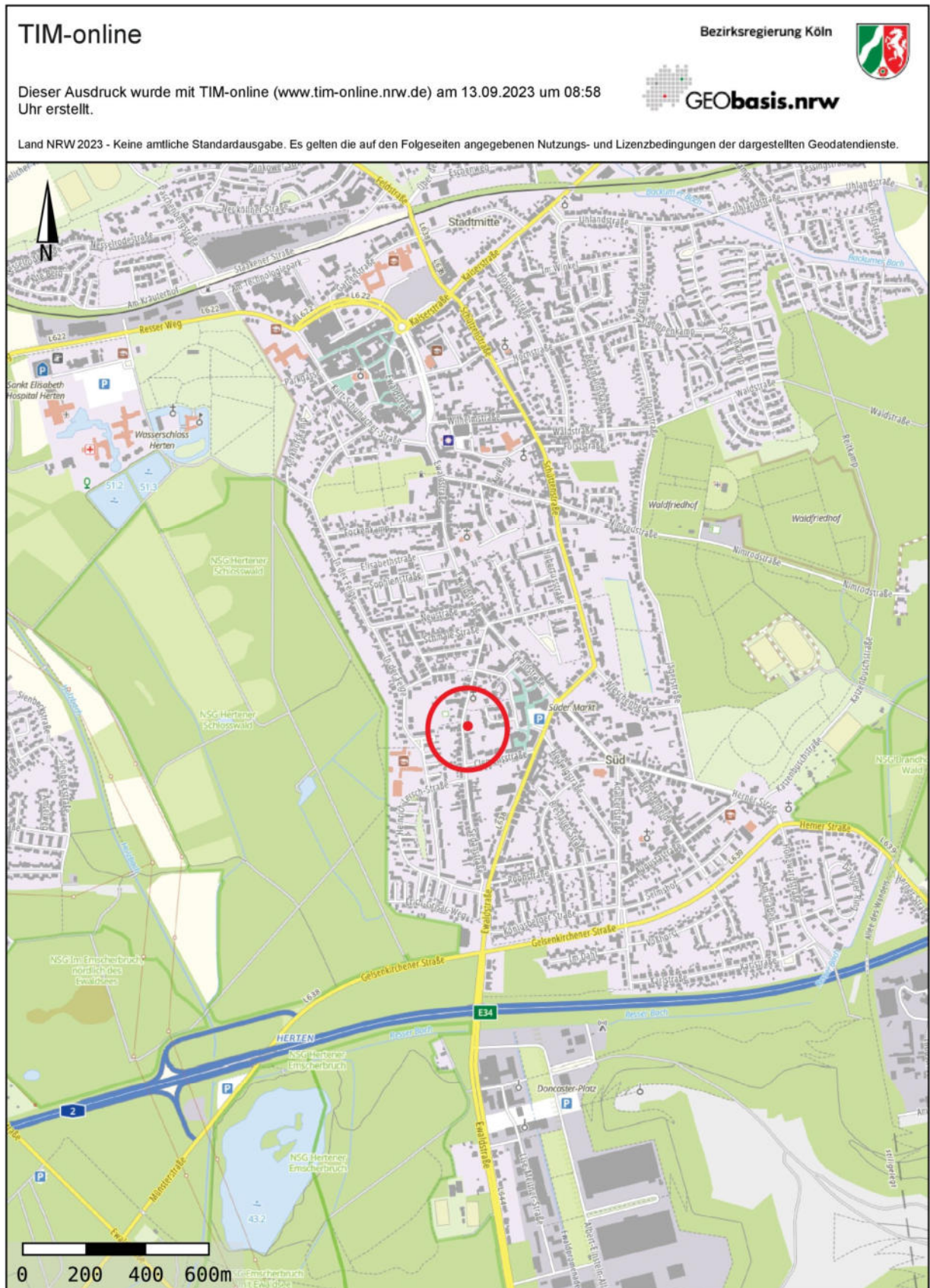
Gemäß Angaben sind an dem Garten Sondernutzungsrechte vergeben. Die Sondernutzungsfläche, die zu der zu bewertenden Wohnung Nr. 6 gehört, ist mit einem Holzhaus bebaut. Das Holzhaus hat eine Dachpappenabdeckung, die abgängig ist. Der Gartenteil befindet sich in einem weitestgehend ungepflegten Zustand.

Das Grundstück hat eine Hanglage die zu den Kleingärten abfällt.

In fußläufiger Reichweite ist die Ewaldstraße, die als Nahversorgungszentrum dient.

Herten den 06.11.2023

## 5.2. Stadtplan



### 5.3. Luftbild



### 5.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen  
Katasteramt**

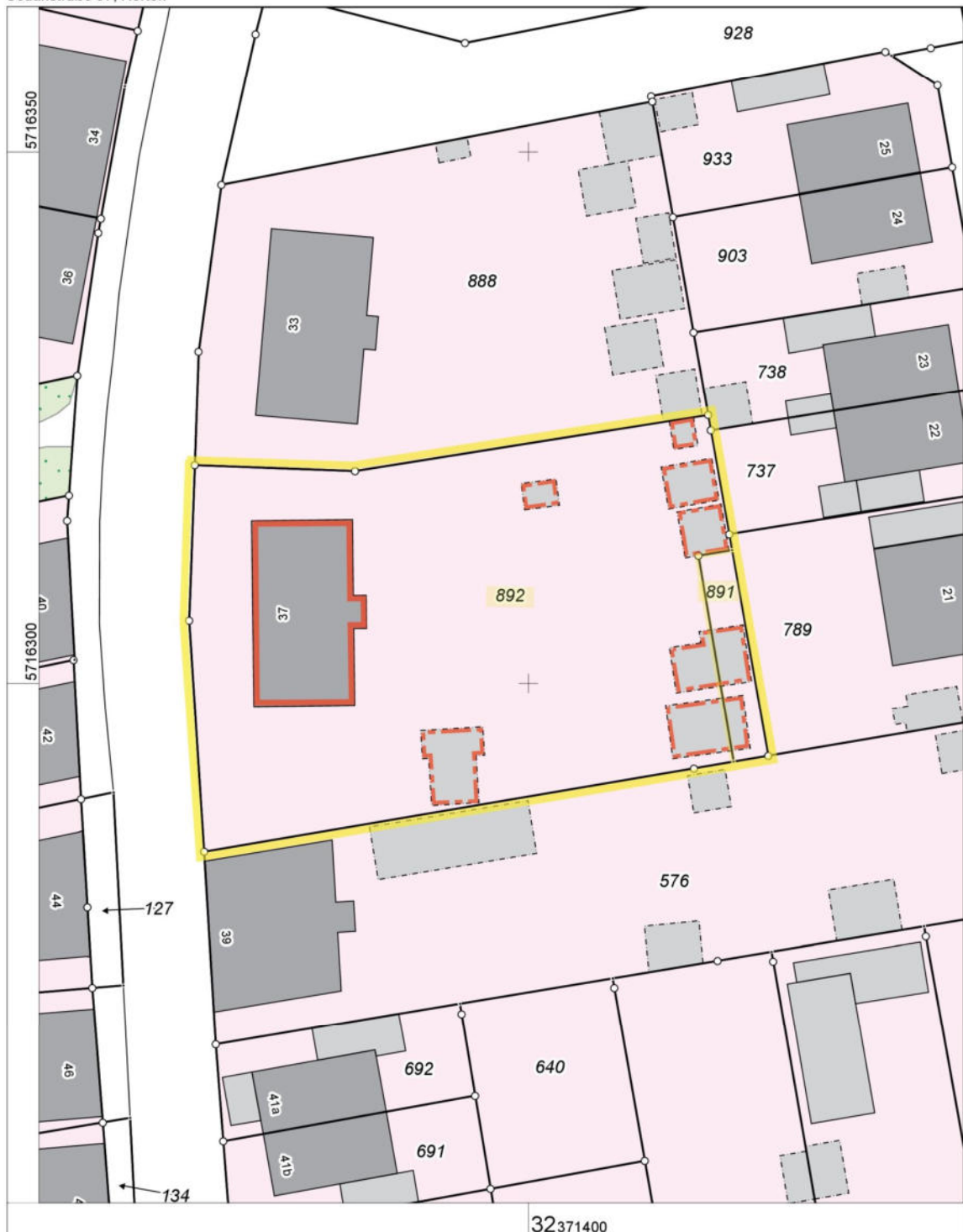
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Flurstück: 892  
Flur: 77  
Gemarkung: Herten  
Sedanstraße 37, Herten

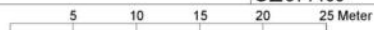
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 19.09.2023

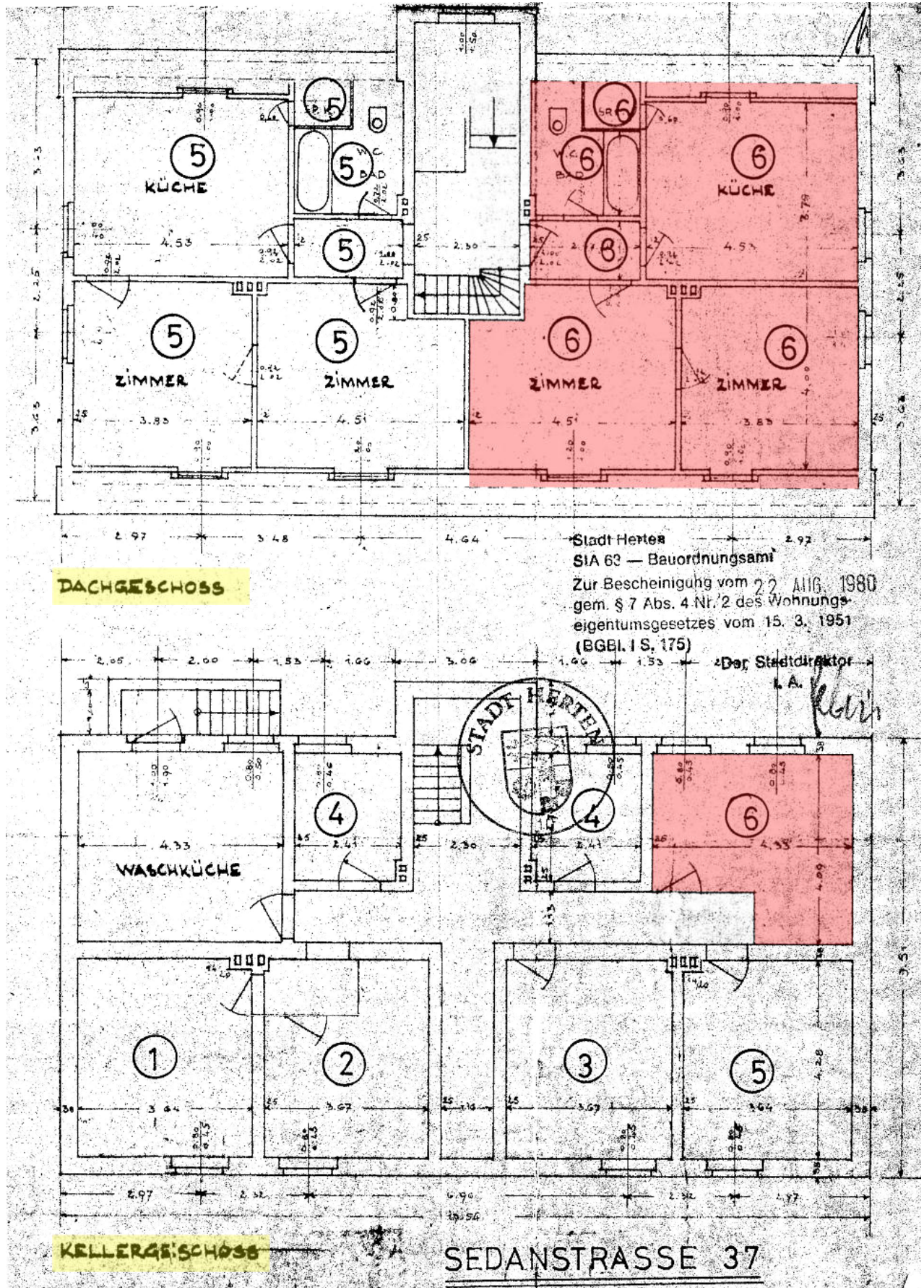


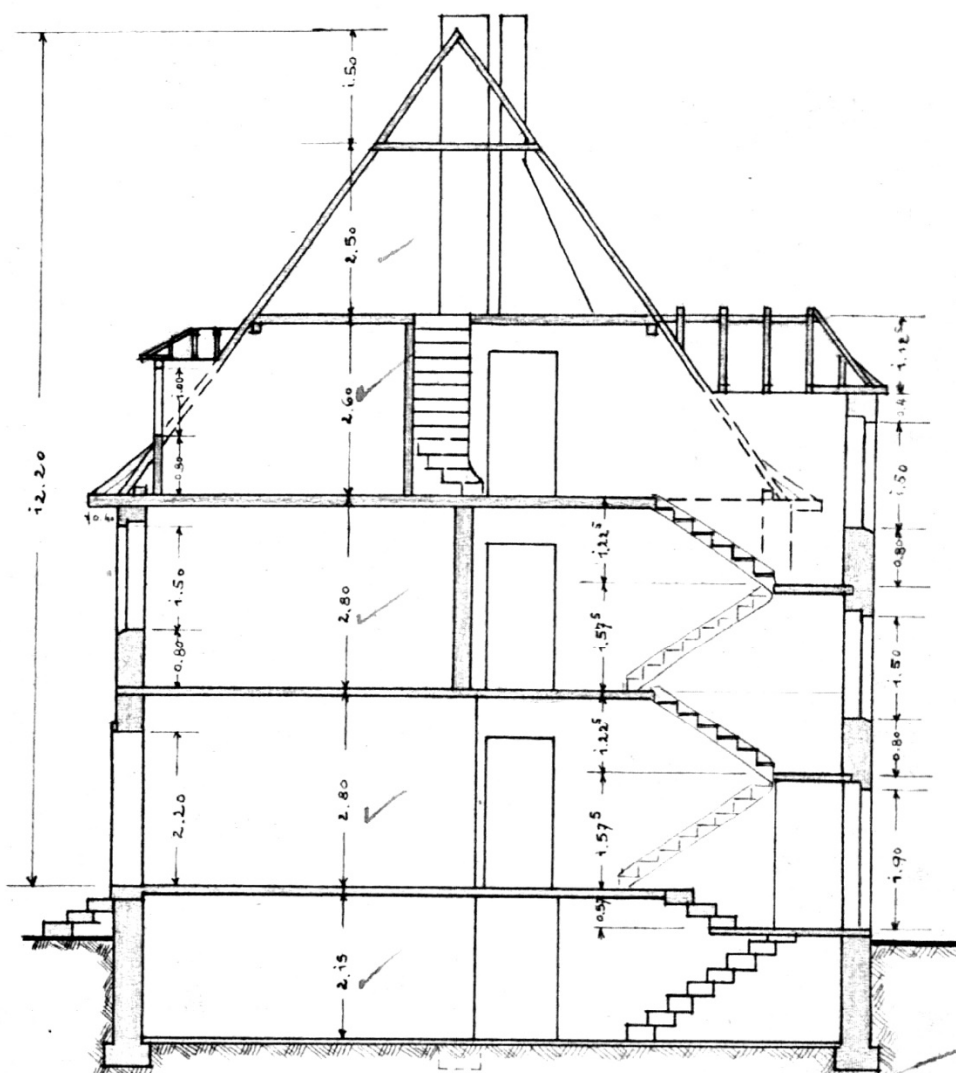
Maßstab 1 : 500



© Kreis Recklinghausen

5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung / Bauakte





SCHNITT A-B

WOHNHAUS FÜR 6 FAMILIEN

AN DER SEDANSTR. IN HERTEN

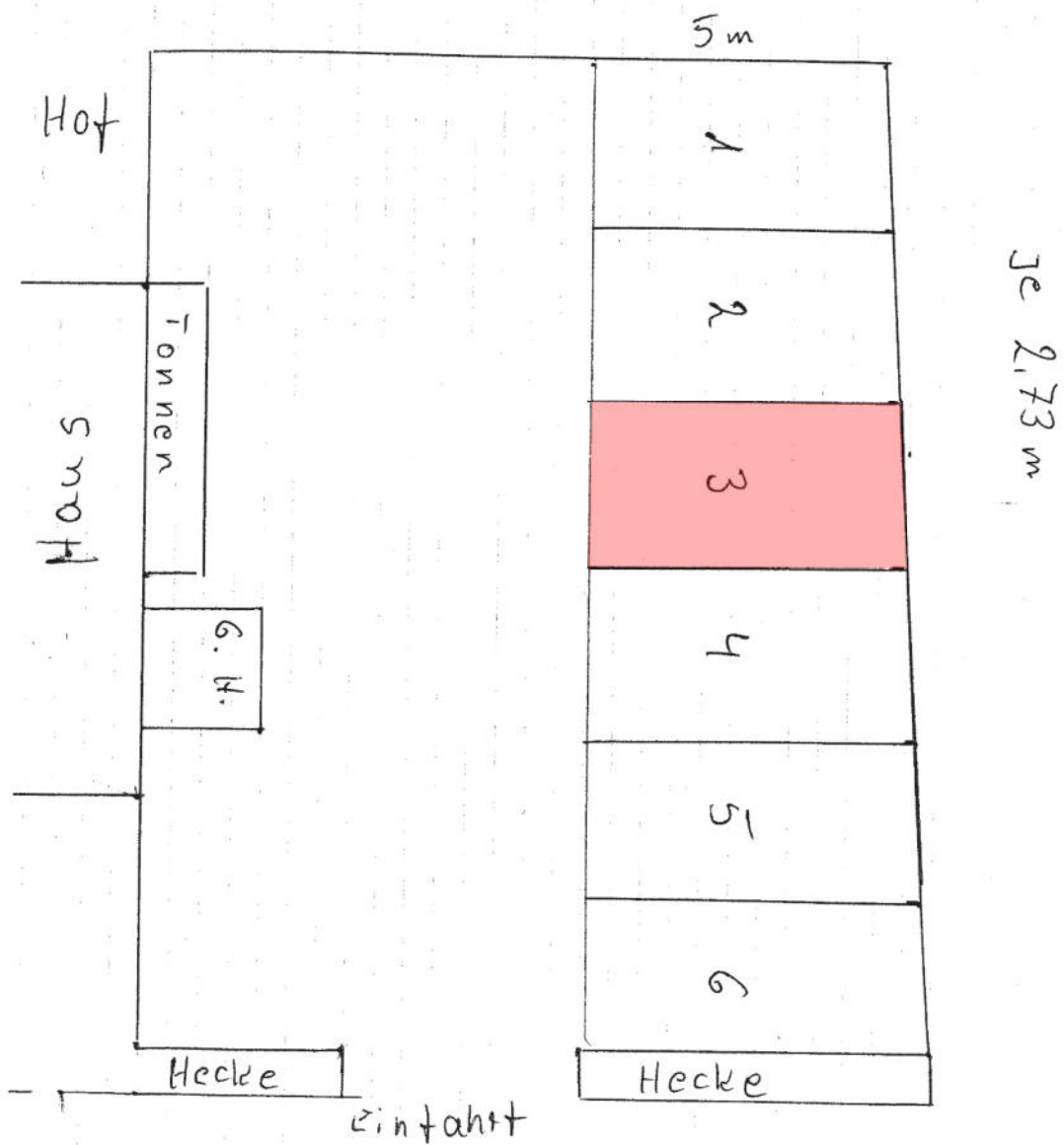


5.6. Stellplatzplan

Sedanstr. 37

27.01.2011

Anlage zum Protokoll  
der Wohnungseigenterversammlung



## 5.7. Energieausweis

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Gültig bis: 12.10.2028

Registrierungsnummer: NW-2018-002269599

1

Gebäude		Objektnummer: 143432
Adresse	Sedanstraße 37 - 45699 Herten	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1950	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1995	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	422	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)	

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 3).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Unterschrift des Ausstellers

12.10.2018

Datum

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

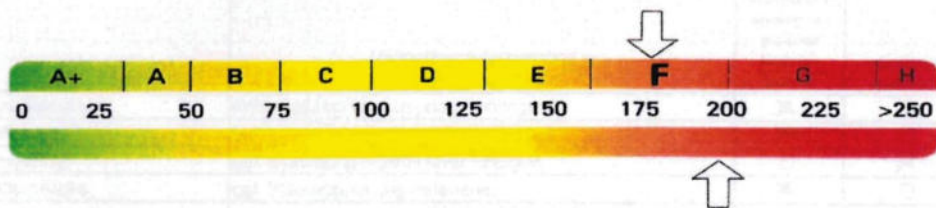
Registrierungsnummer: NW-2018-002269599

2

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

178 kWh / (m<sup>2</sup>·a)



196 kWh / (m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

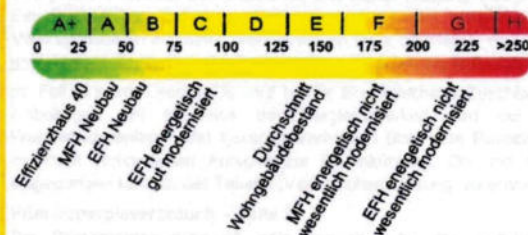
F

178 kWh / (m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär-energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> ]	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m <sup>2</sup> ]
	von	bis						
Erdgas H	01.01.2017	31.12.2017	199,00	67.490	12148	64196	1,16	181
	01.01.2016	31.12.2016	201,00	70.168	12630	64442	1,12	183
	01.01.2015	31.12.2015	187,00	64.499	11610	60294	1,14	170

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

## Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: NW-2018-002269599

3

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Nr. Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen	
		in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme
1 Außenwände	Wärmedämmverbundsystem anbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Fenster	U-Wert prüfen, ggf. Verglasung erneuern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Heizung	ggf. Einbindung regenerativer Energien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 Dachfläche	ggf. Wärmedämmung installieren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

## Erläuterungen zum Energieausweis

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis auf Seite 2 zu entnehmen.

### Vergleichswerte – Seite 2

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.