

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **E n g e l b e r t s t r a ß e 1 5 , 4 5 7 3 9 Oer-Erkenschwick**

am 15.01.2024

Teilnehmer die Miteigentümerin
die Mieter der Erdgeschosswohnung
der Sachverständige

zu bewerten ist eine Doppelhaushälfte und ein Garagen-/Stallgebäude

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein Eckgrundstück an der Glück-Auf-Straße und der Engelbertstraße.

Die Engelbertstraße ist eine Spielstraße mit einer Oberfläche aus Betonsteinpflaster und Beleuchtung sowie jüngerem Baumbestand. Vereinzelt sind Parkflächen auf den Straßen markiert.

Die Gärten grenzen direkt an die Engelbertstraße. In unmittelbarer Nähe bzw. direkt gegenüber befindet sich ein Sportplatz.

Die Umgebung ist geprägt von Doppelhaushälften, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, vermutlich alle ca. um 1960 errichtet. Einige von diesen Häusern wurden zwischenzeitlich modernisiert, insgesamt ruhige Gegend.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte (Zweifamilienhaus).

Das Erdgeschoss ist verputzt, das Obergeschoss und das Dachgeschoss sind mit Faserzementschindeln verkleidet. Das Kellergeschoss ist farblich abgesetzt.

Fenster sind neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise nachgerüstet mit aufgesetzten Kästen für Rollläden.

Das Satteldach ist mit Betonsteinen abgedeckt. Auf der einen Seite gibt es eine Solarthermie-Anlage und eine Satellitenschüssel auf dem Dach. Der Kaminkopf ist ebenfalls mit Zementfaserschindeln eingedeckt. Regenrinnen und Fallrohre sind aus unterschiedlichen Materialien, soweit erkennbar.

Im Eingangsbereich gibt es ein Vordach aus Holz, das mit einer Bitumenpappe abgedeckt ist.

Im Bereich des Eingangs stehen Restarbeiten aus. Die Eingangstür ist fünf Stufen oberhalb des Zugangsniveaus.

Auf dem Grundstück bzw. im Vorgartenbereich befinden sich noch zwei neu angelegte Stellplätze.

Angrenzend eine Doppelgarage und ein weiteres Gartenhäuschen. Ursprünglich war es mal so, dass hier hinten die Garagen über das Grundstück angefahren worden sind.

Die Garagen im Hinterhof, zumindest die eine Garage wird nur noch als Abstellraum genutzt.

Die Terrasse ist mit Pflanzkübeln eingegrenzt und mit Betonpflaster befestigt. Daneben noch ein Beet mit Holzeinfassung.

Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche und einem Erdhügel mit einem Baum und Bambus im Randbereich sowie einem Holzzaun. Dann gibt es daneben noch eine Überdachung, die augenscheinlich baufällig ist.

Garage rechts gesehen von der Straße

- Fußboden: Beton
- Wände: Gasbeton
- Decke: Holzbalkendecke mit Holzschalung, darüber liegend vermutlich eine Dachpappe
- Ein motorisch betriebenes Sickenor
- Das benachbarte Tor ist manuell. Die benachbarte Garage ist identisch.
- Zugangstür: aus Sickenblech

Garage, die vom Garten aus zugänglich ist

- Hierbei handelt es sich vermutlich um die ursprüngliche Garage in dem Stallgebäude
- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Fenster zur Nachbargarage
- Die beiden Fertiggaragen wurden nachträglich angebaut
- Manuelles Tor als Stahlsickenblechtor
- Stromanschluss vorhanden
- Dann noch der Nachbarraum, der als Gartengeräteabstellraum genutzt wird

Gartengeräteabstellraum

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt
- Decke: Betondecke, schalrein entgratet
- Hier auch eine Leiter zum Dachgeschoss

Dachgeschoss

- Decke: Betondecke dann die sichtbare Sparrenlage, Unterspannbahn
- Fenster: Dachflächenfenster

INNENBESICHTIGUNG

Obergeschoss

Diele

- Wohnungseingangstür: ein geschlossenes Türblatt in Zimmertürqualität mit PZ-Schloss.
- Fußboden: Fliesen, die Fußleisten fehlen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen, abgehängen mit integrierter Beleuchtung
- Am Ende ein Kunststofffenster mit nachgerüsteten Rollläden und Kurbelbedienung
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, 2011 erneuert
- Hinten links hier ein Büro/Durchgangszimmer zum ausgebauten Dachgeschoss

Büro/Durchgangszimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Paneelen verkleidet mit integrierter Beleuchtung, teils sichtbar in Eigenleistung
- Eine Holzterrasse zum Dachgeschoss
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden (Rolllädenabdeckung wurde entfernt)

Gäste-WC (I2011 neu gemacht)

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Paneelen verkleidet mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden aufgesetzt mit Kurbelbedienung
- Einrichtungsgegenstände: - ein wandhängendes-WC mit Unterputzpülkasten
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohn-/Essbereich

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, beide Fenster mit elektrischen Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Es wurde ein Durchbruch geschaffen
- Im Bereich des Essraums deutlicher Feuchtigkeitsschaden von Undichtigkeiten aus dem Dachflächenfenster des Dachgeschosses

Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit elektrischen Rollläden
- Anschlüsse im Schrankbereich
- Warmwasser von der Heizung, E-Herd Anschluss im Schrankbereich
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Dachgeschoss

Zugang über die zuvor beschriebene Holzterrasse.

Kinderzimmer

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert
- Dachschräge: gespachtelt und gestrichen und mit Makulatur tapeziert
- Fenster: ein kleines altes Giebfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Dachflächenfenster, die beim Ausbau eingebaut wurden, die Lagen zum Kehlbalken sind mit Paneelen verkleidet
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Flur

- Fußboden: Teppich
- Wände und Dachschrägen: tapeziert
- Kehlbalkenlage: tapeziert und gestrichen, teils mit integrierter Beleuchtung
- Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Schlafzimmer

- Fußboden: Teppich
- Wände: mit Makulatur tapeziert
- Decke: tapeziert
- Dachflächenfenster: hier Feuchtigkeiterscheinungen von Dachundichtigkeiten erkennbar
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Dachschräge: mit Paneelen verkleidet
- Fenster: Dachflächenfenster als Notausstiegsfenster
- Leichte Rissbildung in dem Fliesenbelag
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - ein wandhängendes-WC mit Unterputzspülkasten
 - eine Badewanne
 - eine Dusche mit niedriger Duschtasse
- Heizung: Handtuchheizkörper

Treppenhaus

- Haustür: Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung
- Fußboden: Fliesen
- Wände: Rauputz
- Decken: mit Paneelen verkleidet und abgehängen mit integrierter Beleuchtung
- Treppe: die ursprüngliche Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, die Stufen wurden mit Laminat überarbeitet
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wohnungseingangstür zur Erdgeschosswohnung: ein einfaches Zimmertürblatt, Zimmertür einschlagend
- Im Bereich des Flures fehlen die Fußleisten

Wohnung im Erdgeschoss

Diele

- Fußboden: Fliesenbelag
- Wände: tapeziert
- Decke: mit Paneelen verkleidet mit integrierter Beleuchtung
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Küche

- Fußboden: gleicher Fliesenbelag
- Wände: sind rundum gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein Dreh-/Kippflügel als Ausgangstür, hier auch elektrische Rollläden, teils mit nachgerüsteten Kästen
- Anschlüsse im Schrankbereich für Warmwasser- Kaltwasser und für E-Herd
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Im hinteren Bereich Zugang zum Badezimmer

Badezimmer - ist nur durch die Küche zu begehen

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Paneelen verkleidet und abgehängen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - eine Dusche
- Heizung: Handtuchheizkörper

Wohn-/Essbereich

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert
- Decke: Strukturtapete gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ebenfalls wieder elektrische Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Rechts runter der zweite Teil des Wohnzimmers

Zweiter Teil des Wohnzimmers

- Fußboden: gleicher Laminatboden
- Wände: tapeziert
- Decke: Strukturtapete
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung zur Straße, elektrische programmierbare Rollläden
- In diesem Bereich ein Kamin, der nicht in den Plänen eingezeichnet ist, aber augenscheinlich schon älteren Datums ist
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Fußboden: Korkboden
- Wände: tapeziert
- Decke: Strukturtapete
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit elektrisch programmierbaren Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kellergeschoss

Zugang über eine Betontreppe mit Edelstahlhandlauf. Wände geputzt/gestrichen. Im oberen Bereich eine weitere Elektrounterverteilung für das Erdgeschoss. Fenster Stahl mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz.

Keller

- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet und gestrichen
- Abgehende Türen: die ursprünglichen Holzlattentüren bzw. Mehrzwecktür zum Heizungsraum

Vorratskellerraum

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Abwasserrohre sichtbar erneuert worden. Sowohl die Heizungsrohre als auch die Abwasserrohre wurden nachträglich unter der Decke montiert.

Raum mit einer Kunststofftür

Hier ist ein in Teilen zurückgebautes Badezimmer.

- Fußboden: Beton
- Wände: teilweise gefliest, teilweise aber auch schon überarbeitet - insgesamt unfertig
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser,
 - eine ehemalige Dusche, die zurückgebaut worden ist - farbige Objekte

Heizungsraum/Waschküche

- Fußboden: Beton mit einem Einlauf mit Rückschlagventil
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Die Heizung wurde 2011 erneuert mit einem großen Brauchwasserspeicher für die Solarthermie
- Zwei Waschmaschinenanschlüsse, allerdings keine getrennten Uhren
- Eine neuere Kellerausgangstür
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kellerraum zu der Wohnung im Obergeschoss

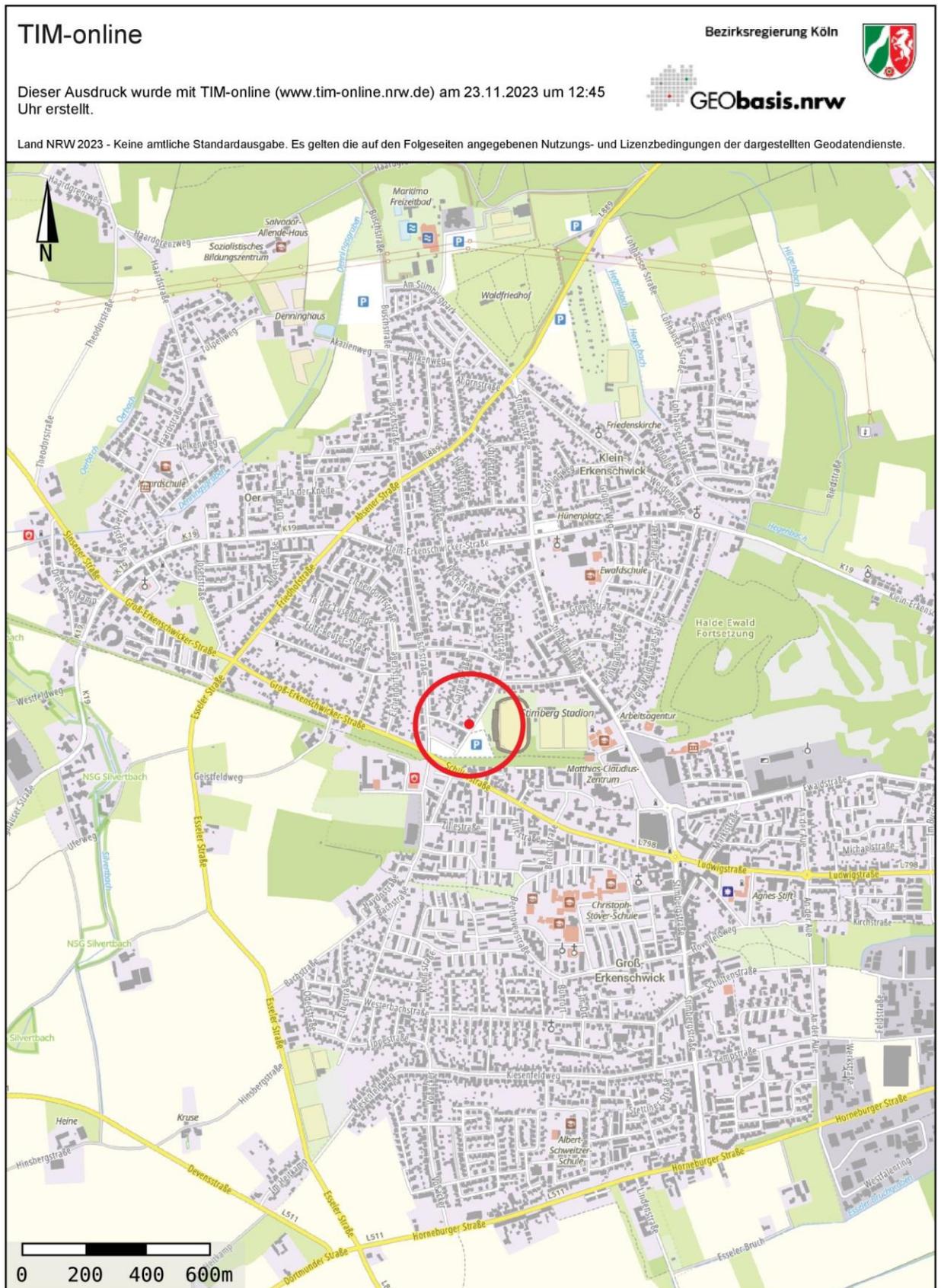
- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- In diesem Keller auch ein Wasserfilter/Wasseranschluss und der Unitymedia-Eingang

Keller zu der Wohnung im Erdgeschoss

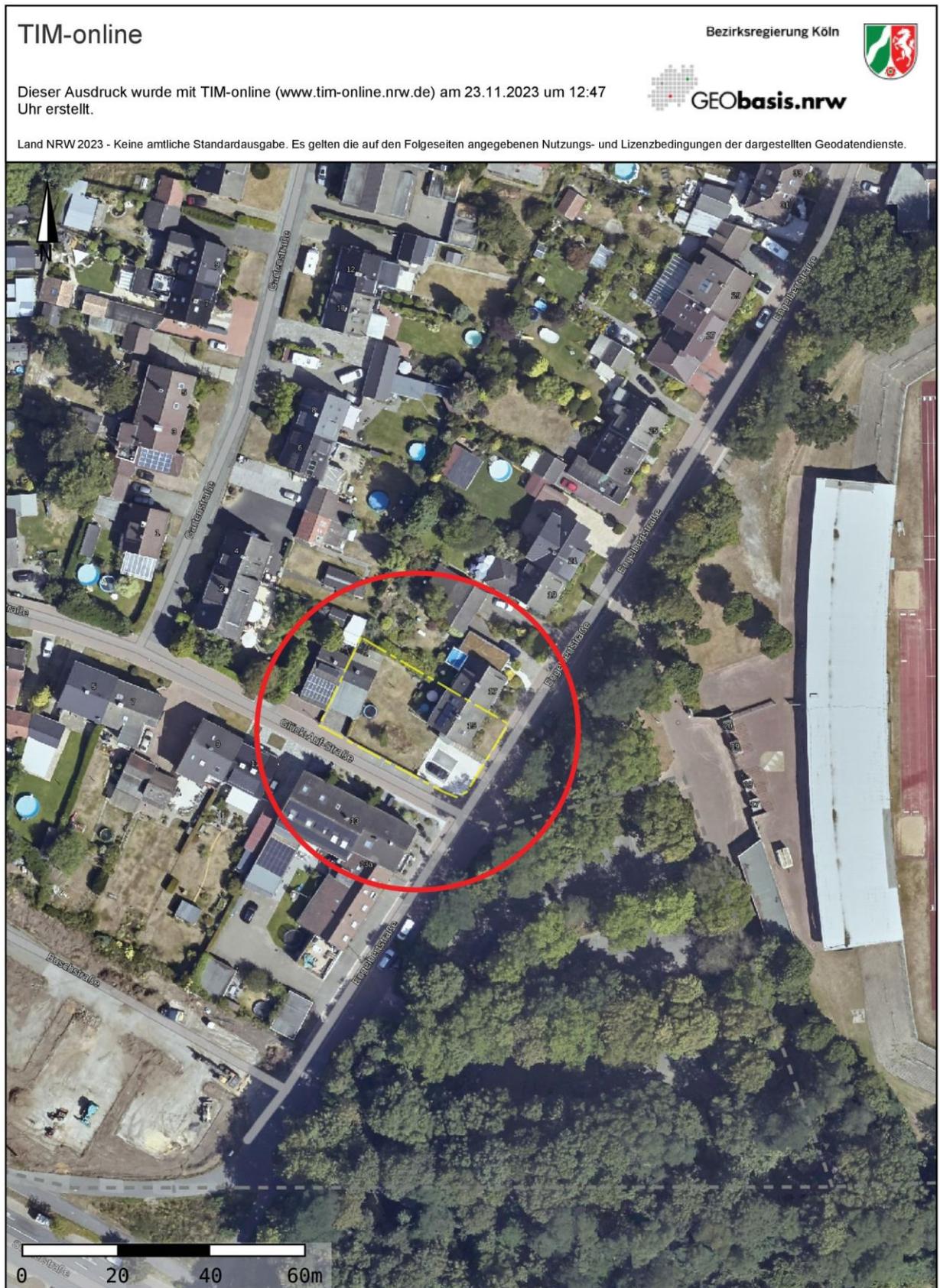
- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: mit Styropor abgehängt
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Hier der Gasanschluss, die Gasuhr sowie eine Revisionsklappe

Oer-Erkenschwick 15.01.2024

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen
Katasteramt**

Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Flurstück: 582
Flur: 65
Gemarkung: Oer-Erkenschwick
Engelbertstraße 15, Oer-Erkenschwick

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 07.12.2023
Zeichen:



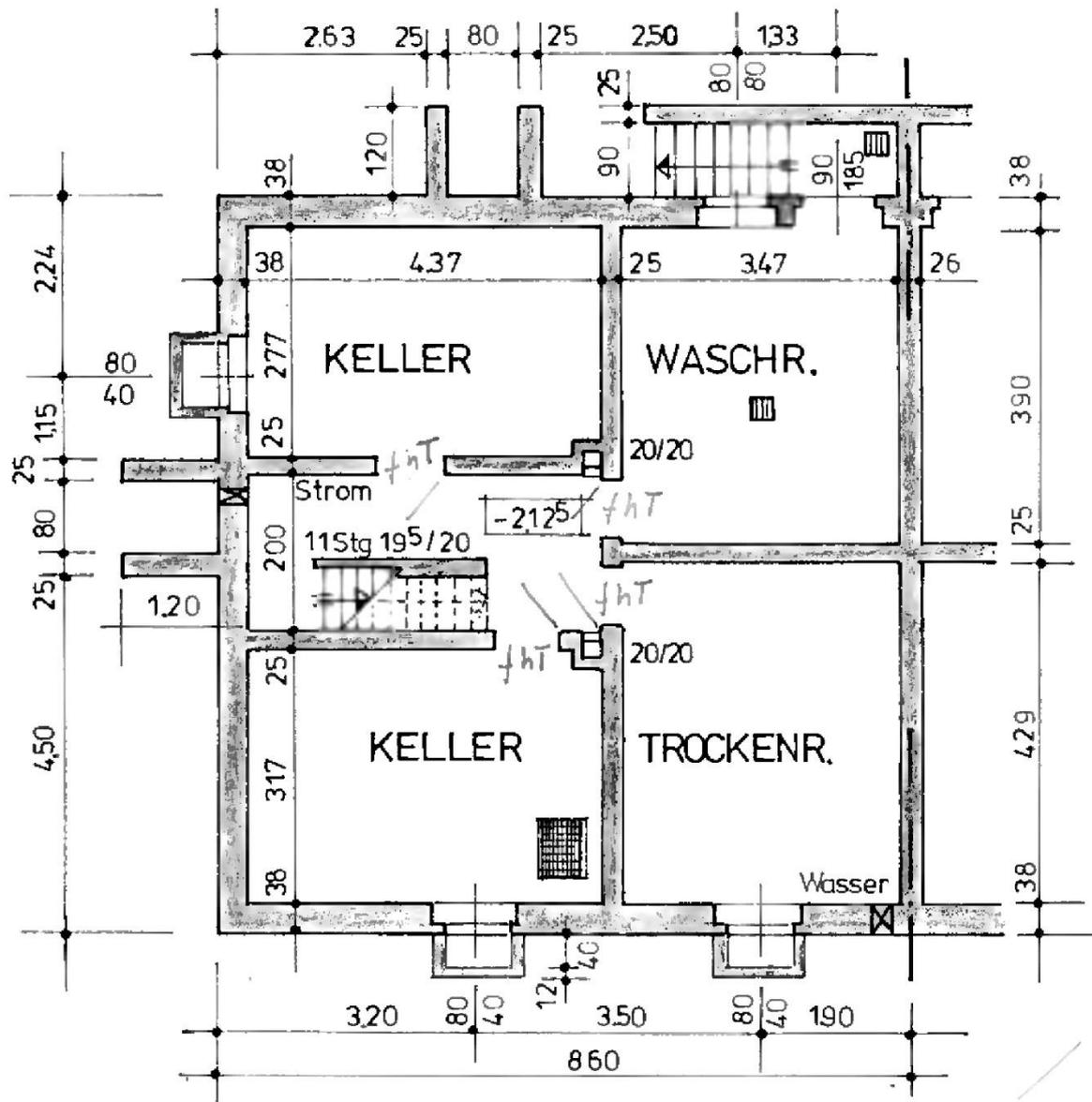
Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 Meter

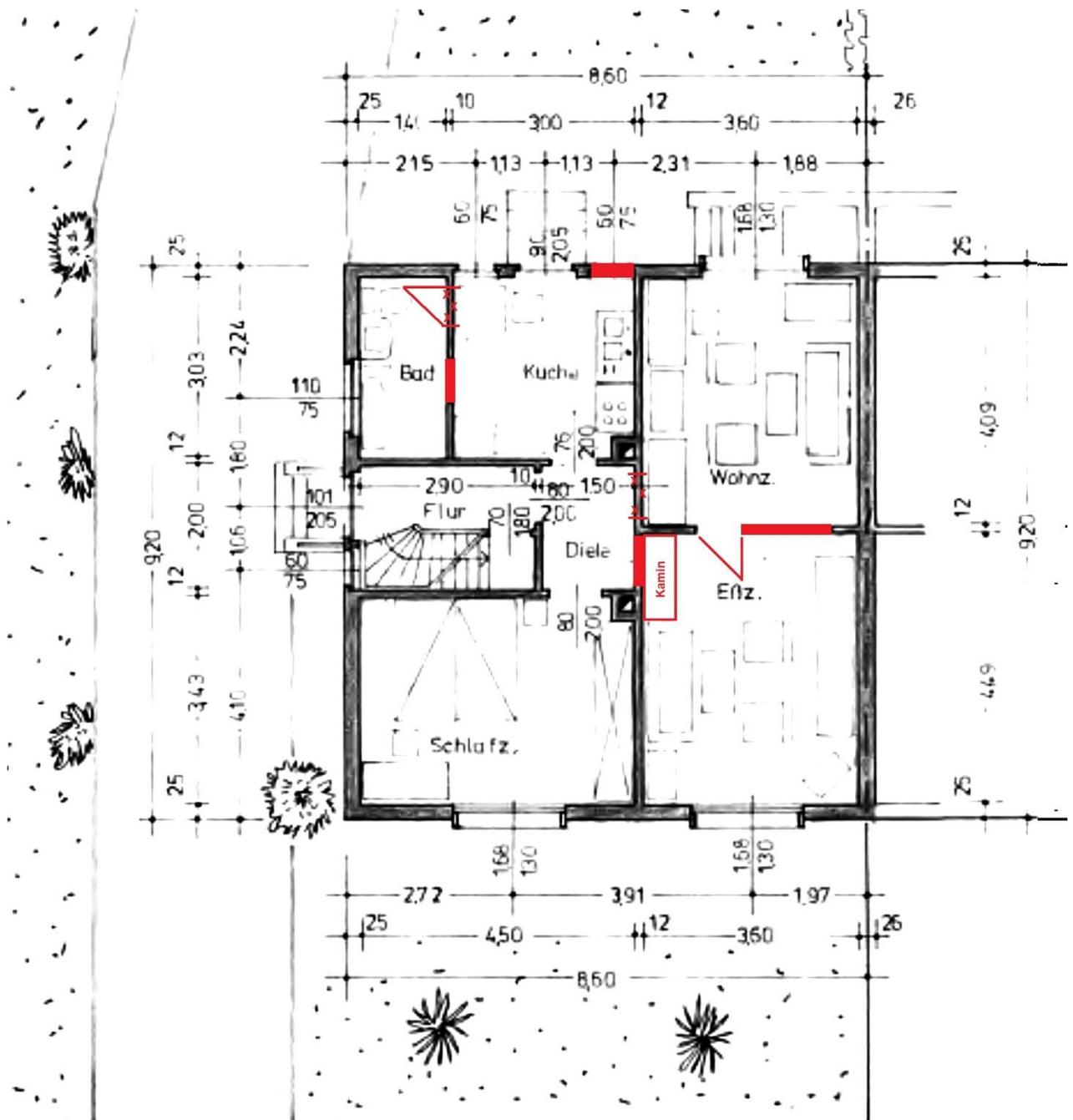
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte

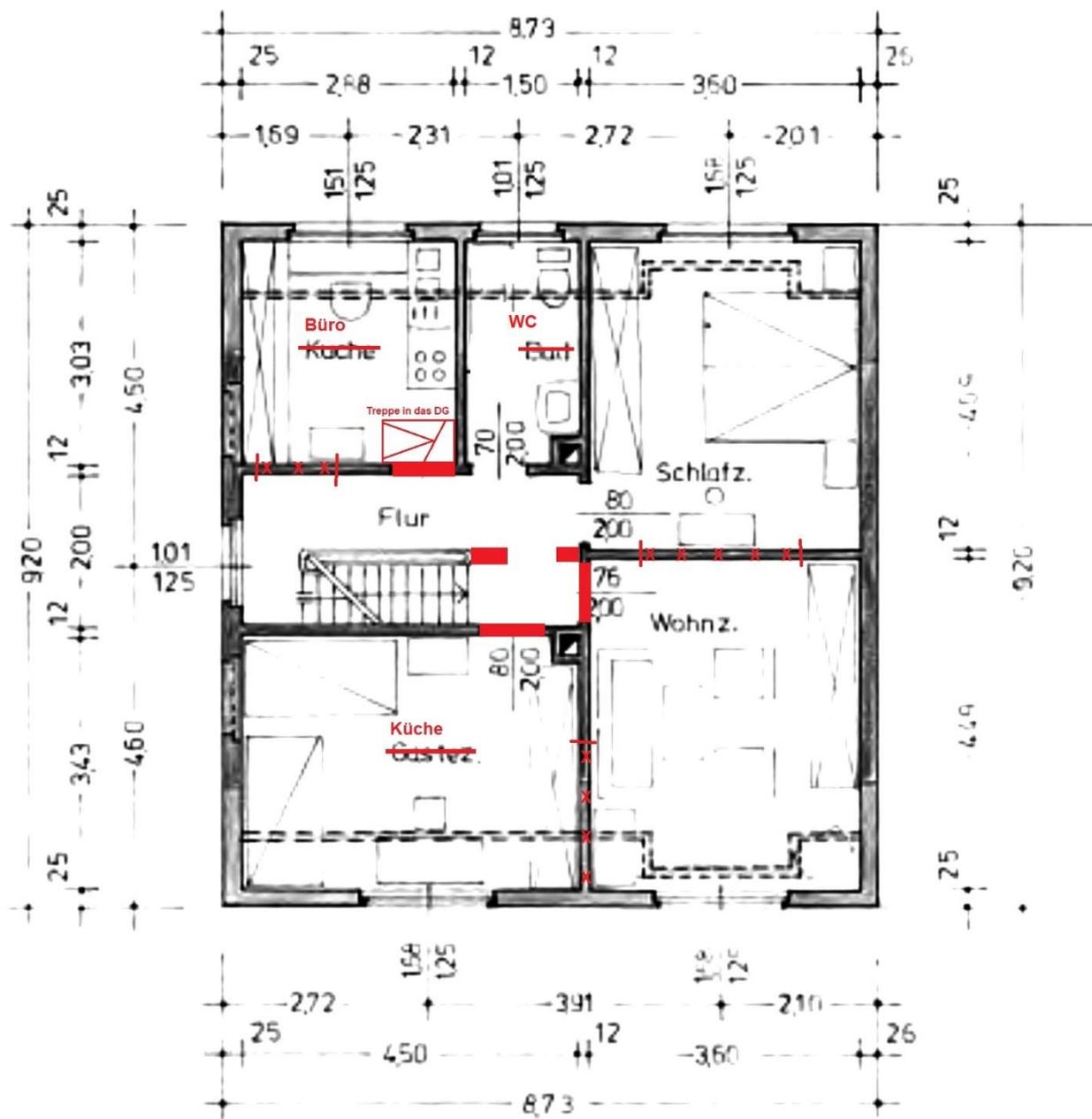
(skizzenhaft angepasst)



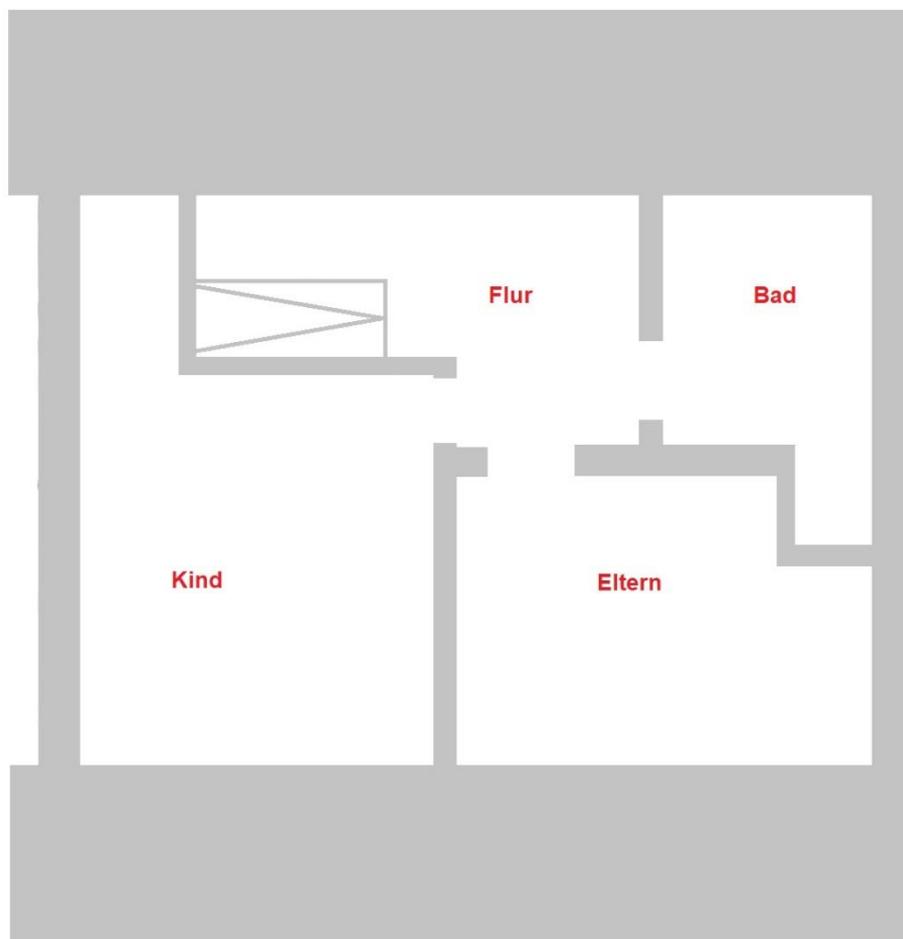
Kellergeschoß



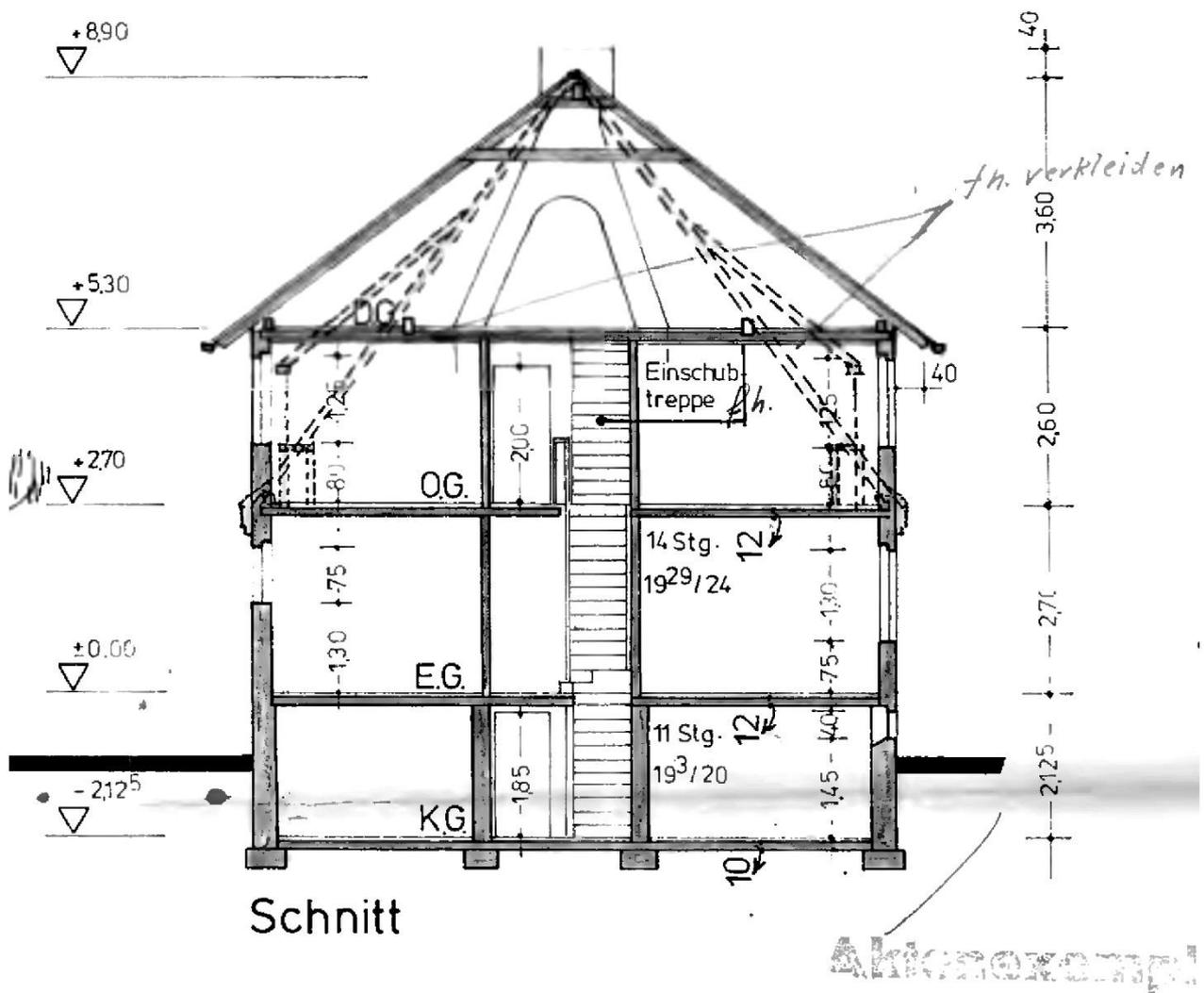
Erdgeschoß



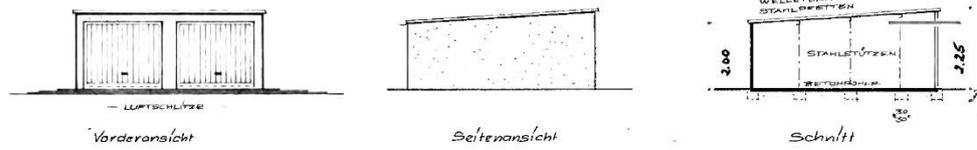
Obergeschoß



Dachgeschoss

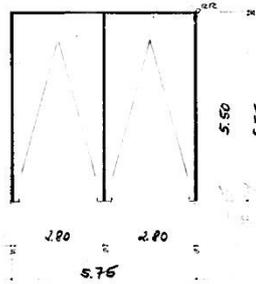


Aktenplan



Dachntwässerung wird an vorhandene Entwässerung angeschlossen

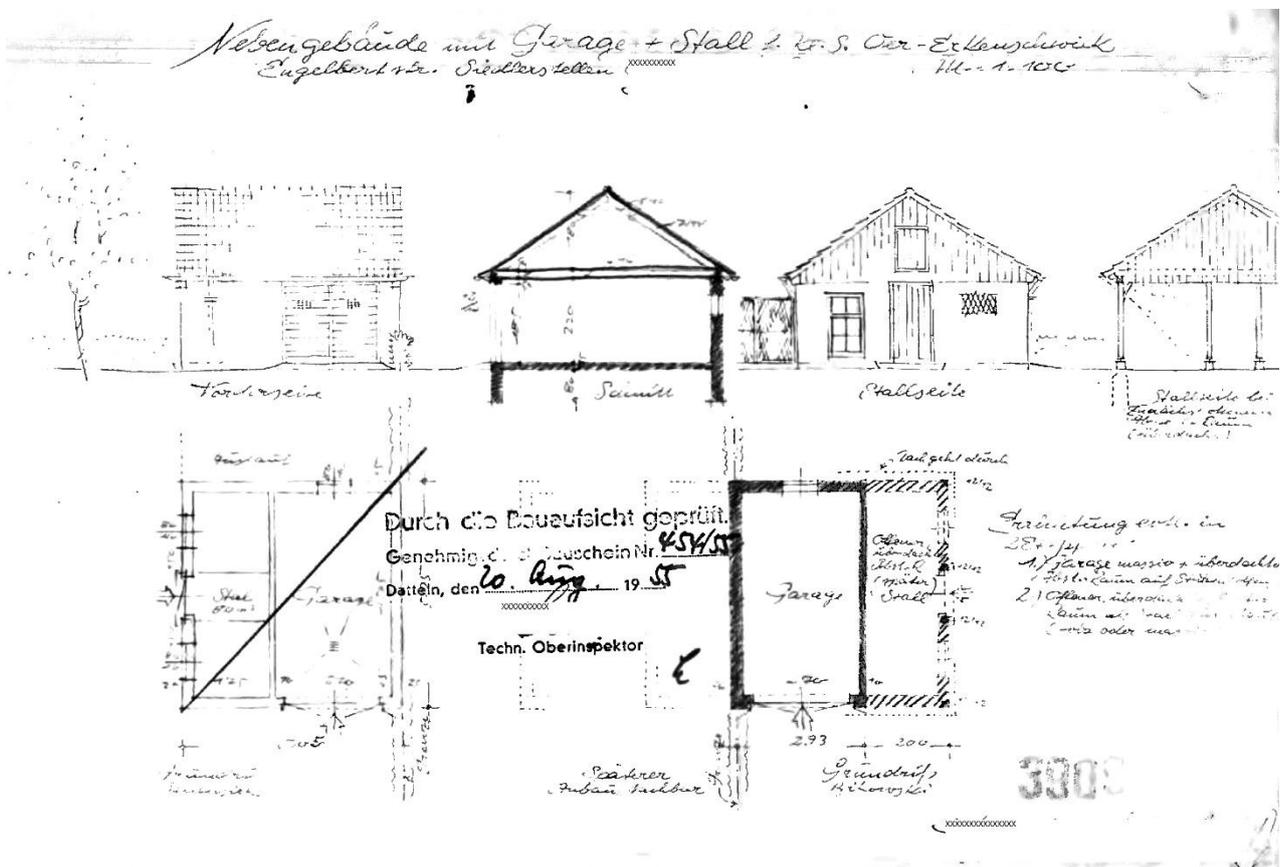
Wände aus 5cm starken Blmsdiele zwischen Stahlstützen



Durch die Bauaufsicht geprüft.
Genehmigt d. ... 140 / 19.76
Der ... den 22. Juni 1976.
XXXXXXXXXXXX
Techn. Angelegenheiten

E. Peiler, Garagenbau	
4357 Rocklinghausen, Blitzkuhlenstr. 97, Ruf 220 16	
2-BOXIGE GARAGE	
Bauherr:	XXXXXXXXXXXX
Baustelle:	
Unterschriften:	

Garage



Stallgebäude

5.6. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Altenexemplar

Wohnflächenberechnung

Durch den Umbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoß ergeben sich im Obergeschoß, nach DIN 283 Ausgabe Februar 1962, folgende Wohnflächenberechnung:

Lfd. Nr.		Berechnungsansatz	m ²
1	Wohnz.	$3,60 \times 4,49 \times 0,97$	15,68
2	Gästesz.	$(4,50 \times 3,43 - 0,38 \times 0,38) \times 0,97$	14,84
3	Schlafz.	$3,60 \times 4,09 \times 0,97$	14,28
4	Küche	$3,03 \times 2,88 \times 0,97$	8,46
5	Bad	$(1,50 \times 3,03 - 0,38 \times 0,38) \times 0,97$	4,28
6	Flur	$(4,50 \times 2,00 - 1,00 \times 3,00) \times 0,97$	5,28 ⁸⁷
Obergeschoßwohnung: Gesamtfläche der Wohn-, Schlaf-, Küche und Nebenräume			<u>336</u> <u>62,81</u>

Das Mehr an Wohnfläche im Obergeschoß durch den Umbau beträgt: 9,71 m²

Umbauter Raum

Das Mehr an umbauten Raum nach DIN 277 Ausgabe November 1950 beträgt: 44,11 m³

Grundstücksgröße: = 689,-- m²
 Bebaute Grundfläche: = 79,12 m² (GRZ)
 Geschoßflächenzahl: = 184,08 m² (GFZ)

Recklinghausen, 05.02.1980

Bauherrin:

XXXXXXXXXXXXXX
 v. ...

Architekt:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX




5.7. Auskunft Erschließungskosten

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

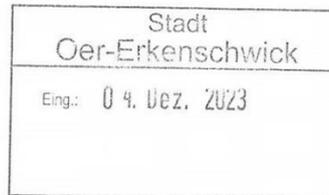
Veit Tettenborn

Sachverständigenbüro Tettenborn

Sachverständigenbüro Tettenborn | Gudrunstraße 1a | 45770 Marl

Stadt Oer-Erkenschwick
Bauverwaltung

45739 Oer-Erkenschwick



Seite 1 von 1
Marl den **01.12.2023**

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
Telefax 0322 2371 5501

Münster Wilhelm-Holthaus-Weg 21
48167 Münster
Telefon 0251 39 11 256

E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Bank Sparkasse Münsterland-Ost
IBAN DE27 4005 0150 0034 4358 34

Mein Zeichen: PLE-0324-DHH

Zwangsversteigerungsverfahren IXXXXXXXX

Geschäfts-Nr.: 022 K 035/23

Objekt Engelbertstraße 15, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 65, Flurstück 582

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen bin ich zum Sachverständigen in der oben genannten Sache bestellt. Eine Kopie des Auftrages füge ich bei. Zur Erstellung des Gutachtens benötige ich Angaben über den Erschließungszustand und die Erschließungskosten des oben genannten Objektes.

Sind Erschließungskosten gezahlt? \

In welcher Höhe? \

Sind die Erschließungskosten abgerechnet? \

Sind die gezahlten Kosten Vorausleistungen auf die Erschließungskosten? \

Fallen noch Erschließungskosten an? \

Sind Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz angefallen oder werden diese noch anfallen? Abgaben sind angefallen gem. Bescheid vom 29.11.2023

Sind Erschließungskosten oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz berechnet, aber vom Eigentümer des Grundstücks noch nicht oder nicht vollständig bezahlt?

 Abgaben nach dem KAG sind noch nicht bezahlt.

Ich bitte Sie, mir hierzu die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

Veit Tettenborn

XXXXXXXXXXXXXXXX

Von: XXXXXXXXXXXXXXXX
Gesendet: Donnerstag, 2. Mai 2024 11:53
An: 'Gutachten Tettenborn'
Betreff: AW: Zwangsversteigerungsverfahren XXXXXXXXXXXXXXXX

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beitragsbescheide über die Erhebung eines Straßenausbaubeitrages für die Anlage Engelbertstraße sowie für die Anlage Glück-Auf-Straße, hier: Lage Engelbertstraße 15 – XXXXXXXXXXXXXXXX - vom 29.11.2023 lasse ich Ihnen in Kopie auf dem Postwege zukommen.

Vorab teile ich Ihnen auf diesem Wege die noch offenen Beiträge mit.

XXXXXXXXXXXXX (hälftig)	--	Anlage Engelbertstraße / Engelbertstraße 15	3.397,68 €
XXXXXXXXXXXXX (hälftig)	--	Anlage Engelbertstraße / Engelbertstraße 15	3.397,68 €
XXXXXXXXXXXXX (hälftig)	--	Anlage Glück-Auf-Straße / Engelbertstraße 15	4.192,65 €
XXXXXXXXXXXXX (hälftig)	--	Anlage Glück-Auf-Straße / Engelbertstraße 15	4.192,65 €

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag
 XXXXXXXXXXXXXXXX
 Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick
 Dezernat 4
 Abteilung 4.1 – Bereich 63 / Bauordnung
 Rathausplatz 1 – 45739 Oer-Erkenschwick
 ☒ XXXXXXXXXXXXXXXX
 ☎ XXXXXXXXXXXXXXXX