

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **H ü g e l s t r a ß e 2 , 45899 Gelsenkirchen**

am 27.07.2022

Teilnehmer

der Eigentümer
eine Mitarbeiterin der Gläubigerin
der Sachverständige

zu bewerten ist

das Sondereigentum **Wohnung Nr. 12** und Balkon im 4. Obergeschoss nebst Kellerraum

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Insgesamt besteht die Eigentümergemeinschaft aus drei verschiedenen Gebäudeteilen, die jeweils eine Untergemeinschaft bilden. Ein Teil bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1955 mit einer Putzfassade, älteren Kunststofffenstern und einem Satteldach mit Tondachsteinen in einem weitestgehend ursprünglichen Zustand.

Der zweite Bauteil ist ein Gebäude aus 1893 mit einer Putzfassade, einem Mansarddach, ebenfalls Kunststofffenstern. Die Putzfassade wurde augenscheinlich mit einer Folie oder ähnlichem beschichtet. Die Folie löst sich aufgrund von Wassereinwirkungen und macht insgesamt einen schlechten Eindruck. Das Mansarddach ist teils nur mit Dachpappe beklebt worden, bzw. mit Bitumenschindeln, teils mit Dachpfannen. Zwischen dem Bauteil 1893 und dem Bauteil 1955 befindet sich ein 1-gehoßiger Bauteil, der in Bezug auf die äußere Gestaltung dem Bauteil aus 1955 entspricht, ebenfalls mit Flachdach mit Bitumenabdeckung, und insgesamt einen sanierungsbedürftigen Eindruck macht.

Dann der Bauteil aus dem Jahre 1994/95, in dem auch die zu bewertende Eigentumswohnung liegt. Dieser Bauteil ist von der Architektur so gestaltet, dass sich das Dach bis auf das Niveau des Erdgeschosses runterzieht, und somit viel Dachfläche und viel Dachschräge vorhanden sind.

Die Wohnung Nr. 12 liegt im 4. Obergeschoss. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Das Kellergeschoss teils wohnlich, teils gewerblich genutzt.

Die Freifläche als Hoffläche ist mit Betonpflaster befestigt. Am Randbereich Einpflanzungen in einfachster Art. Hier sind Stellplätze vorhanden und es gibt hier eine Werbeanlage. Die Mieteinnahmen sind nicht bekannt.

Bei der Straße Kärntener Ring handelt es sich um eine 4-spurige Straße (deutlich frequentiert) mit mittleren Straßenbahnengleisen. Die Umgebung ist uneinheitlich heterogen, bestehend aus gewerblichen Objekten wie eine Tankstelle, ein Automobilhandel oder aus einfachen Wohnhäusern 3-geshoßig mit ausgebautem Dachgeschoss. Südlich des Gebäudeensembles eine Bahnanlage, direkt vor dem Haus eine Ampelanlage.

Der Innenhof ist zur Hugelstrae hin offen gestaltet und zum Karntener Ring mit einem Stabgitterzaun abgegrenzt. Hinter dem Haus verlaufen Hochspannungsleitungen.

Bei der Hugelstrae handelt es sich um eine Zone 30, sehr enge Straße für zwei Spuren gerade ausgelegt mit beidseitigen Gehwegen, Asphaltoberflache und Beleuchtung. Von der Hugelstrae aus ist der Bauteil aus 1893 noch in der ursprünglichen Grunderzeitfassade teilweise erhalten. Auch hier ist das Mansardgeschoss lediglich mit Dachpappe abgeklebt. Bei der Buerer Straße handelt es sich in dem Bereich um eine Sackgasse mit Wendehammer, Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Auch zur Buerer Straße ist der Bauteil aus 1893 teils aus der Gründerzeit erhalten geblieben, jedoch das Dach einfach instandgesetzt. Der Bauteil aus den 1950er ebenfalls mit einer Putzfassade im ursprünglichen Zustand, zwei Eingänge und eine Garage, insgesamt einfacher Zustand. Das Grunderzeitgebaude stammt aus dem Jahre 1893 laut Innenschrift. Giebelfassade des Bauteils 1955 Putz mit einer geringen Anzahl an Offnungen und Graffiti.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Verglasung: Kunststoff mit Isolierverglasung aus dem Baujahr
- Im Bereich des Treppenhauses oben Risse mehr oder weniger groß bis zu einer Klaffung von ca. 4 mm. Risse zeichnen sich entlang der Bausachen ab.
- Treppe: Betontreppe mit Kunststeinstufen, Handlauf, seitliche Abgrenzung über die Wände
- Aufzug: 630 kg, Baujahr 1994, 8 Personen, Kabine aus Metall mit einer gedruckten Oberfläche. Der Aufzug geht nicht bis zur obersten Etage, d.h. also zur Wohnung oben muss das letzte Geschoss zu Fuß überwunden werden.

Wohnung Nr. 12 im 4. Obergeschoss

Diele

- Wohnungseingangstür: ein geschlossenes Türblatt mit Spion und zusätzlichem Absperrriegel, gem. Angabe fehlt der Schlüssel zum Absperrriegel. In dem Bereich auch die Elektrounterverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und FI-Schalter. Hier auch eine Gegensprechanlage
- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Alle Zugangstüren: Weißlacktüren in Holzumfassungszarge einschlagend.
- Ca. 5 Stufen oberhalb des Eingangsbereichs befindet sich die offene Küche

Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen, im Spritzwasserbereich gefliest
- Decke: abgehangener Giebel, ebenfalls geputzt und gestrichen
- Fenster: Eckfenster aus Kunststoff mit Öffnungsflügel im oberen Bereich aus dem Baujahr
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Treppe: gefliest mit den gleichen Fliesen des Flures, Edelstahlhandlauf

Kind

- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke bzw. Dachschrägen: geputzt und gestrichen
- Fenster: Dachflächenfenster, wurde nachgestrichen und hat einen Instandhaltungsstau
- Heizung: Stahlplattenheizkörper (wurde augenscheinlich nachgestrichen) mit Thermostatventil

Schlafen

- Fußboden: der gleiche Fliesenbelag
- Wände, Decke bzw. Dachschrägen: geputzt und gestrichen
- Fenster: zwei Dachflächenfenster wie vor, augenscheinlich aus dem Ursprungsbaujahr

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: in den senkrechten Flächen gefliest
- Dachschräge und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Dachflächenfenster
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - eine Dusche, hier ist die Revisionsklappe geöffnet worden
 - eine Badewanne
 - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Ein elektrischer Durchlauferhitzer zur Warmwassererzeugung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

- Fußboden: gleicher Fliesenbelag
- Wände sowie Dachschrägen: geputzt und gestrichen
- Der Raum ist überhoch, geht bis in den First hinein
- Fenster: Kunststofffenster als Balkonausgang, beidseitig öffnenbar mit Giebelverglasung sowie ein Dachflächenfenster

Balkon

- Mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf
- Boden: Kunstrasenboden
- Wände: Rauputz, allerdings kein Wärmedämmverbundsystem
- Hier sichtbar die Giebelkonstruktion des Daches, die auskragenden Fette wurden nicht vor Witterung geschützt und sind dementsprechend angegriffen, gleiches gilt für den Streichsparren. Beides müsste früher oder später erneuert werden.
- Von hier aus auch sichtbar die anderen Teile der Eigentümergemeinschaft. Dachpfannen sind Betondachpfannen. Der obere Teil ist nur mit Bitumen abgeklebt worden. Hier wurden allerdings Untergemeinschaften gebildet, so dass die Kosten der anderen Häuser nicht die zu bewertende Eigentumswohnung betreffen.

Kellergeschoss

Zugang über das Treppenhaus bzw. über den Fahrstuhl. Unterhalb der Treppe eine Hebeanlage für Abwasser.

Keller

- Zugang: über Mehrzwecktüren
- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1 m hoch Buntsteinputz, Restflächen Rauputz, gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen

Heizungskeller

- Fußboden: Beton
- Die ursprüngliche Zentralgasheizung aus dem Baujahr
- Gemäß Angabe wäre die Heizungsanlage teils defekt, hier besteht die Notwendigkeit, dass regelmäßig der Wasserdruck erhöht werden muss

Eigentliche Kellerräume

- Fußboden: Betonestrich, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet

Waschküche

- Fußboden: Fliesen, ein Bodenablauf
- Wände: Fugenglattstrich
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- ein Ausgussbecken mit Kaltwasser, Anschlüsse für Waschmaschinen und Abflüsse
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz

Kellerraum zur Wohnung Nr. 12

- Zugang: ein Holztürblatt in Stahlumfassungszarge einschlagend
- Die Zwischenwände sind in Leichtbauweise gebaut worden
- Fußboden: Beton, unbehandelt
- Wände: Rohmauerwerk bzw. Beton
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Hier ersichtlich, dass es sich um Filigrandecken handelt

Der von der Wohnung genutzte Kellerraum ist ein abweichend von dem mit der Nr. 12 bezeichnetem Keller-
raum in der Teilungserklärung.

Gelsenkirchen den 27.07.2022

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

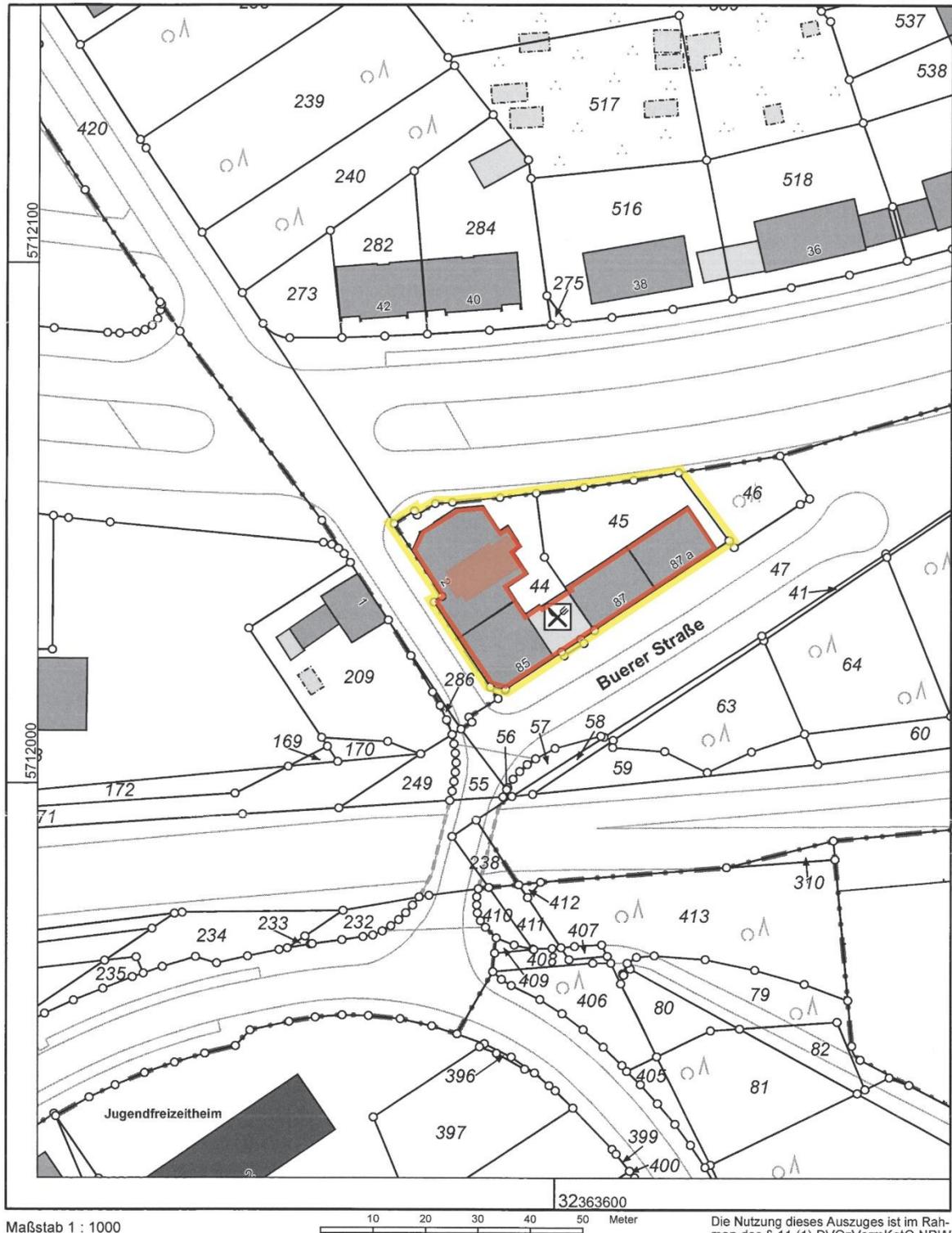
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

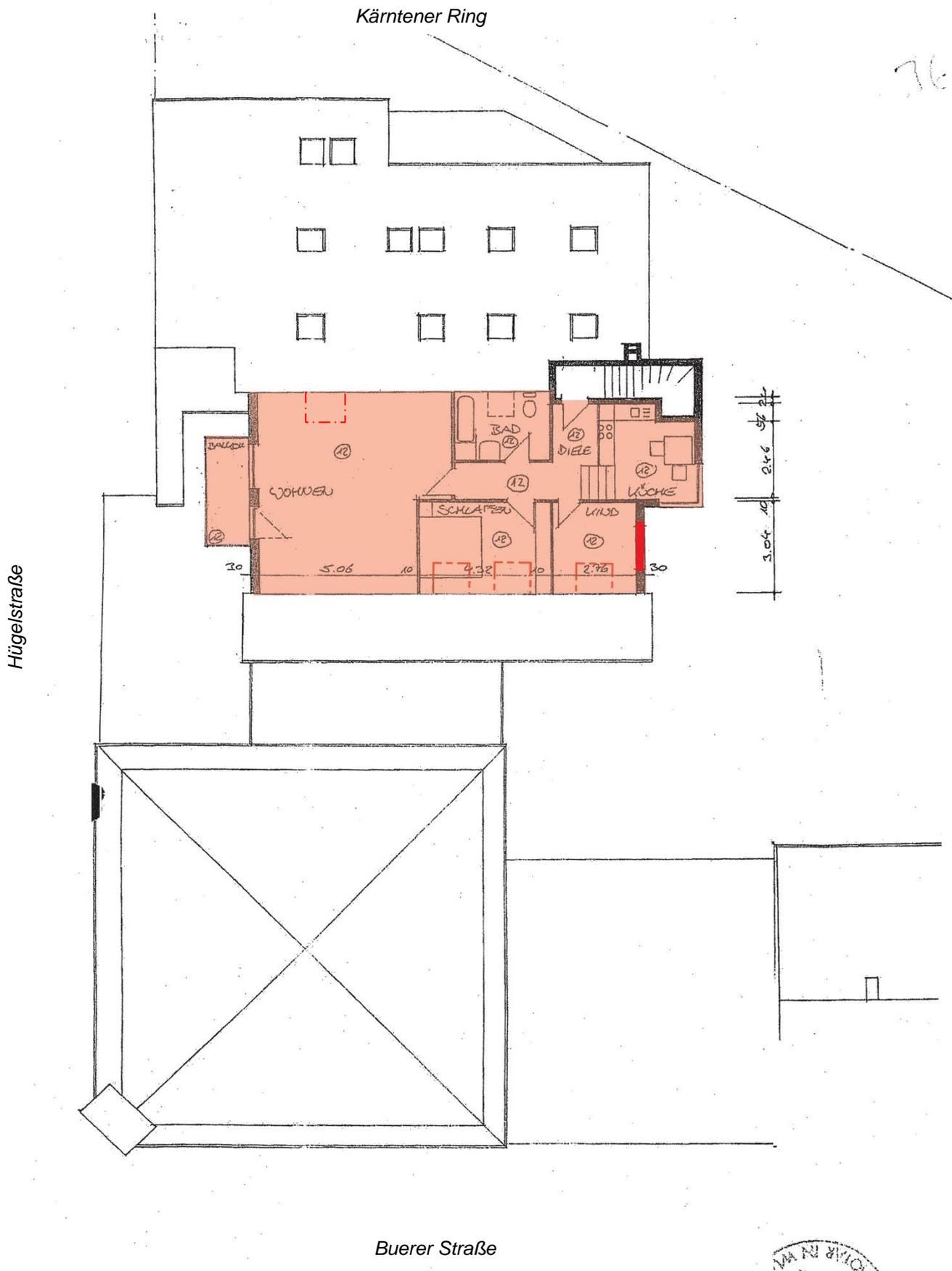
Flurstück: 44
Flur: 95
Gemarkung: Buer
Hügelstraße 2, Gelsenkirchen u.a.

1. Ausfertigung

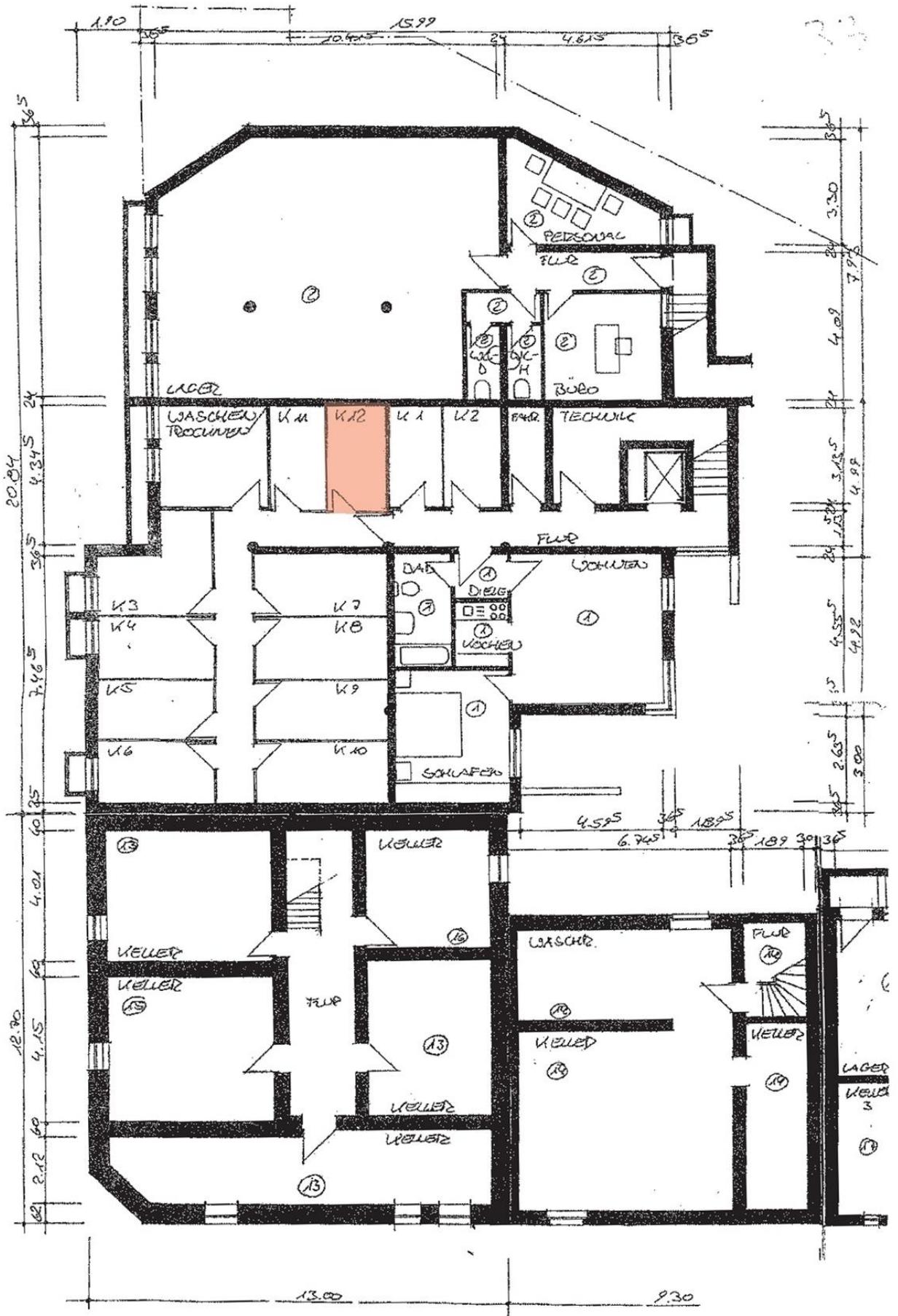
Erstellt: 13.06.2022
Zeichen: 22-EI-0776



5.5. Bauzeichnungen



4. Obergeschoss



Kellergeschoss