

AZ: K 2/24

**Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg**



Objekt	<u>Einfamilienhaus freistehend</u> , 1 Vollgeschoss, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Grundstücksgröße <u>1.900 m²</u>
Adresse	Kirchstraße 20, 96524 Förritzal OT Heinersdorf
Flur; Flurstück	0; 551/6, 549/6
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	21.03.2024
<u>Verkehrswert</u>	<u>89.000,00 €</u>

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	nahezu rechtwinkliger Zuschnitt mit geradlinig verlaufenden Grundstücksgrenzen, östliche Grenze mit unregelmäßigem Verlauf	
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 48 m
	<u>Breite:</u>	ca. 40 m
Größe gesamt:	<u>1.900 m²</u>	
davon bebaut (Wohnhaus):	ca. 290 m ²	
unbebaut:	1.610 m ²	

1.2. Erschließung

Wegeart:	<ul style="list-style-type: none">• Erschließung erfolgt über Weg (teils öffentlich, teils privat), der von Kirchstraße abzweigt• Erschließung <u>nicht gesichert</u>, weil das bestehende Wegerecht für die öffentlichen Wegabschnitte gemäß Baulastenauskunft nicht zum täglichen Befahren legitimiert, sondern lediglich eine gesicherte Zuwegung für Rettungsfahrzeuge darstellt• Weg dient weiterhin zur Aufnahme von Ver- u. Entsorgungsleitungen
Wegeausbau:	<ul style="list-style-type: none">• unbefestigter, ausgefahrener schlechter Zustand• Breite ca. 3 m• Oberbelag aus Schotter• kein Gehweg vorhanden• keine Straßenbeleuchtung vorhanden
Anbindung an öffentliche Straße:	keine gesicherte Anbindung vorhanden
Medienversorgung:	Strom, Trinkwasser
Abwasserentsorgung:	Kleinkläranlage (Sammelgrube) auf Grundstück vorhanden (vermutlich mit Überlauf in öffentliche Verrohrung)
Grenzverhältnisse/Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none">• keine Grenzbebauung• Einfriedung nicht vorhanden
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist unzureichend erschlossen , da es über keine adäquate Zufahrt verfügt, um es regelmäßig mit dem PKW erreichen zu können.

2. Beschreibung Gebäude

2.1. Umfang, Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr

Gebäudeart:	Einfamilienhaus freistehend, nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut Zustand unfertig
Form:	rechteckige Form mit Vorsprung an der Nordseite
Nutzung:	<ul style="list-style-type: none">• derzeit bewohnt• Umbau zur wohnbaulichen Nutzung in 2001• von 1950 bis 1990 vermutl. für militärische Zwecke genutzt
Baujahr:	ca. 1950 (im Ursprung)

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	<ul style="list-style-type: none">• Erdgeschoss als Vollgeschoss• nicht ausgebautes Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Massivbauweise (überwiegend Betonhohlblocksteine)
Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	30,0 cm
Innenwände:	11,5 - 24 cm
Innenwände:	Massivbauweise

Dämmung:

Außenwände: nicht gedämmt
 letzte Geschossdecke: nicht gedämmt
 Dach: Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle (Bj. 2001)

Fassadengestaltung:

überwiegend unverputzt und unfertig

Sockel:

Tonziegelsteine (überwiegend unverputzt)

Dach:

Form: Krüppelwalmdach, Neigung 28 Grad (errichtet in 2001)
 Konstruktion: Holzdachstuhl
 Eindeckung: Betondachsteine mit rauer Oberfläche, anthrazit

Geschossdeckenbau:

Holzbalkendecke zw. EG/DG (Bj. 2001)

Fußbodenaufbau:

EG: Betonboden, Estrich als Trägerschicht für Oberbelag
 DG: Balkenlage

Drempel:

nicht vorhanden

Raumhöhen:

EG: 2.65 m
 DG: 2.26 m

Wohnfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 213,0 m²
 EG: ca. 212,8 m²
 DG: (ca. 139,0 m²) (als Ausbaureserve)

Bruttogrundfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: 567,0 m²

Raumaufteilung:

EG: Wohnen/Essen/Küche, 3 Zimmer, Bad, WC, Flur, Speisekammer, Abstellraum, HWR-Raum
 DG: ohne Gliederung

2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:

Rinne/Fallrohr aus Kupfer (Bj. 2001)

Fenster:

- Kunststoffsprossenfenster, zweifach ISO-Verglasung (Bj. 2001)
- Rahmenfarbe außen Holzdekor

Fensterbänke:

nicht vorhanden

Sonnenschutz:

Außenrollläden, mit Handzugband (Bj. 2001)

Türen:

Hauseingangstür: veraltete Sperrholztür
 Hintereingangstür: Kunststofftür mit Glasfüllung
 Innentüren: Röhrenspantüren mit Beschichtung (EG), (Bj. 2001)

Treppe:

- nicht vorhanden, (unfertig)
- Erreichbarkeit des DG derzeit über Anlegeleiter

Wandbeschichtung:

überwiegend verputzt und gestrichen

Deckengestaltung:

Mix aus Farbanstrich und Paneele

Sanitärraum WC:

Ausstattung: Hänge-WC, Waschtisch, Dusche

Fliesenstandard: unbekannt

Zustand: unbekannt

Bodenbeläge:

- tlw. unbelegter Estrichfußboden
- vereinzelt Mix aus Fliesen, Teppich, Laminat

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:

- **zentrale Wärmeversorgung über** Heizkessel für Öl und Holz
- Fußbodenheizung + thermostatgesteuerte Wandheizkörper im EG

Warmwasserversorgung:

Warmwasserspeicher, der über Heizkessel betrieben wird

Elektroinstallation:

zeitgemäß

Energetischer Standard:

Am Gebäude wurden bislang in geringem Umfang Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz durchgeführt, die sich im wesentlichen auf den Einbau von Fenstern mit ISO-Verglasung sowie Dämmung der Dachschrägen beschränken. Als völlig unzureichend wird die Dämmung der Außenwände erachtet. Der Energiebedarf des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ist **nicht ausreichend**.

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck:

Das Gebäude wirkt aufgrund seines geringen Alters **neuwertig und unverbraucht**.

Der Innenbereich des Objektes konnte nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass im Gebäudeinnern ebenfalls keine Verschleißspuren sichtbar sind und ein neuwertiger und intakter Zustand vorliegt.

Gesamteindruck:

Der äußere Zustand des Gebäudes lässt darauf schließen, dass die im Jahr 2001 begonnenen Umbauarbeiten bislang nicht abgeschlossen wurden. Insbesondere die Herstellung der Gebäudefassade inklusive Wärmedämmung, das Gebäudesockels, des Balkons, Die Anbringung von Fensterbänken sowie die Erneuerung der Haustür sind zwingend erforderlich.

Im Innenbereich wird der Fertigstellungsaufwand gemäß Aussagen der Schuldnerin als hoch eingeschätzt, da einzelne Räume des Erdgeschosses für die Wohnnutzung nicht ausreichend hergerichtet sind und das gesamte Dachgeschoss den Rohbauzustand aufweist.

Das Gebäude ist **teilsaniert** und es besteht **weiterhin umfangreicher Fertigstellungsaufwand**.

Baumängel und Bauschäden:

keine offensichtlich erkennbaren Bauschäden vorhanden

Gesamteindruck:

Die Bausubstanz befindet sich aufgrund der Erkenntnisse der äußeren Begutachtung in **befriedigendem Zustand**.

2.6. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Ansicht:



Gestaltung:

- ungestaltete Grünflächen ohne erkennbare Struktur
- teilweise Ablagerungen von Unrat, Pflastersteinen, etc.
- älteres Taubenhaus vorhanden, dass keine wertmäßige Berücksichtigung erfährt, da Hobby

Fertigstellungsaufwand:

- Zugangsflächen/Parkflächen befestigen/pflastern
- Eingangsbereich funktionsgerecht fertigstellen
- Einfriedung herstellen
- Gestaltung der Grünflächen