

## Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus. Der östliche unterkellierte Teil des Wohnhauses wurde nach Angaben des Vertreters der Schuldnerin um das Jahre 1980 errichtet. In den Jahren 2018/19 erfolgt einen eine umfassende Erweiterung im Bereich des Erd- und Dachgeschosses. Hierbei wurde auch der ursprüngliche Baukörper umfassend Modernisierung und mit einem neuen Dachaufbau versehen, so dass im Wesentlichen die Wandkonstruktionen dem ursprünglichen Bauzustand entsprechen. Nach Angaben der zuständigen Unteren Bauaufsicht ist die Grundlage des Nachweises der abschließenden Fertigstellung bis zum Stichtag nicht erbracht worden (vgl. Pkt. 3.3). Konstruktiv fehlen große Teile des Wärmedämmverbundsystems, eine Absturzsicherung im Bereich des Treppenraums, die Terrasse des Wohnhauses sowie die Fertigstellung des Innenausbaus im Bereich Flur 1 sowie des Kellergeschosses. Ferner zerstörte um das Jahr 2021 umstürzendes Gehölz einen Teil der westlichen Dachkonstruktion des Wohnhauses. Soweit einsehbar, erfolgte ein Rückbau der beschädigten Dachfläche/-konstruktion. Die Instandsetzung des Schadens war zum Stichtag jedoch nicht abgeschlossen.

## Bauweise

Die Außenwände wurden in Massivbauweise realisiert. Die nördliche Fassade ist mit einer 100 mm dicken Wärmedämmung als Grundlage eines Wärmedämmverbundsystems versehen. Im Bereich der westlichen und östlichen Fassade sind lediglich die Anschlüsse an die Dämmung vorhanden. Zur Fertigstellung des Wärmedämmverbundsystems sind die verbleiben Fassaden ebenfalls mit einer Wärmedämmung auszustatten und ein entsprechender Putzaufbau ist herzustellen. Sohlbänke sind im Bereich der Fassaden nicht vorhanden.

Das Satteldach besteht aus einer Holzkonstruktion – soweit einsehbar, handelt es sich um ein Pfettendach<sup>21</sup>. Als Dacheindeckungen wurden Dachziegeln verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt über Metallrinnen und -rohre.

Die Hauseingangstür besteht aus Kunststoff mit Lichtausschnitten. Es wurden im Bereich des Erdgeschosses überwiegend Kunststofffensterrahmen mit – soweit einsehbar – 3-Scheiben Verglasung verbaut; zudem sind hier größtenteils Rollläden vorhanden.

---

<sup>21</sup> In der grafischen bauarchivarischen Dokumentation (Bauvorlage) ist eine Holzbrettbinderdachkonstruktion dargestellt. Vorliegend wird unterstellt, dass bei einer hiervon abweichenden Dachkonstruktion eine statische Anpassung vorgenommen wurde. Eine abschließende Prüfung dieses Sachverhaltes erfolgte nicht.

### **Innenausbau**

Die Wände und Decken wurden mit Putz und/oder Tapeten inkl. Anstrich(en) versehen; die Wände im Bad sind raumhoch gefliest. Teilweise sind die Decken mit PVC-Platten oder Paneelen versehen; die Fußböden mit Belägen, Fliesen oder Platten. Die Innentüren wurden aus Holz- bzw. Holzwerkstoffen hergestellt. Die Kellertreppe wird über eine Stahl-/Holzkonstruktion ohne Handlauf erschlossen.

### **Installationen**

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf Basis einer Luft-Wärmepumpe; die Wärmeübertragung an die erdgeschossigen Innenräume mittels einer Fußbodenheizung. Die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen augenscheinlich den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung. Es ist ein Bad im Erdgeschoss vorhanden. Dieses ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Doppelwaschtisch sowie einer Toilette ausgestattet. Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

### **Besondere Bauteile**

Es sind – soweit einsehbar – keine besonderen Bauteile vorhanden.

### **Nebengelass(e)**

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind zwei Nebengelasse (Nebengelass 1 und 2) vorhanden (vgl. Anlage 3).

#### **Nebengelass 1**

Das Nebengelass 1 wurde in Massivbauweise errichtet. Das ursprüngliche Baujahr des als Schlosserei genutzten westlichen Gebäudetraktes wird auf um das Jahr 1960 und des östlichen Garagen-Gebäudetraktes um das Jahr 1980 geschätzt. Den vertikalen Abschluss bilden Sattel- und Pultdächer mit – soweit erkennbar – Dachziegel- und Bitumendachbahndeckungen. Die großflächigen Fenster im Bereich der ehemaligen Schlosserei bestehen als einscheibenverglaste Stahlfenster. Teils sind Holzfenster mit Zweischeiben-Holzverbundverglasungen und einscheibenverglaste Holzfenster vorhanden. Die beiden Garagen sind über zweiflügelige Tore zugänglich. Bei der ehemaligen Schlosserei waren erhebliche Rückstände von Durchfeuchtungen im Bereich der Dach- und Wandkonstruktion erkennbar.

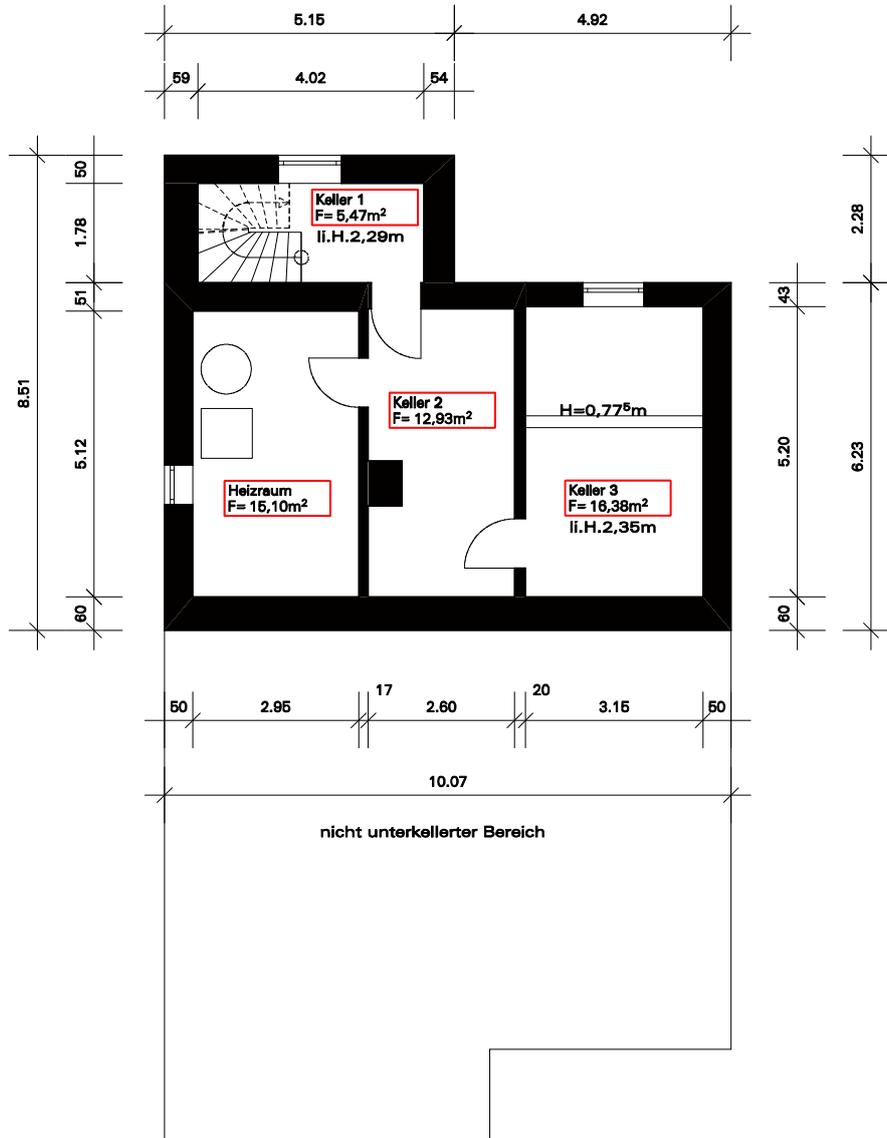
#### **Nebengelass 2**

Das Nebengelass 2 wurde in Holzfachwerkbauweise errichtet. Den vertikalen Abschluss bildet ein Walmdach mit Ziegelschindeldeckung. Das Gebäude weist im Bereich der Dacheindeckung, der Fassaden, der Fenster und der Eingangstür erhebliche Mängel und Schäden auf.

## **Außenanlagen**

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür-/Toranlage
- Gartenanlage mit Bepflanzungen
- Freisitz (östlich an das Nebenglass 2 anschließend)
- Befestigte Flächen
- Ver- und Entsorgungsleitungen (vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz)

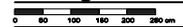


**BGF (a)**  
**F = 74,48m<sup>2</sup>**

 nicht besichtigte Bereiche

**Systemgrundriss**

**Kellergeschoss**



Hauptstr. 36A 06295 Eisleben OT Helfta  
 01.08.2022/RA 162-22-95

