

3.4 Derzeitige Nutzung | Folgenutzung

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus inkl. Nebengebäude (vgl. Anlage 3) bebaut. Als Folgenutzung wird die zuvor beschriebene Nutzung unterstellt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privat- und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben des Nachlasspflegers des Schuldners/Eigentümers zum Ortstermin. Eine bauarchivarische Dokumentation liegt hierzu nicht vor.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen Gebäudemerkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung Wohnhaus (vgl. Anlage 6)

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein teilweise unterkellertes Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie nicht ausgebautem Spitzboden. Das Wohnhaus wurde nach Schätzung des Sachverständigen um das Jahr 1920 errichtet.

Bauweise

Soweit erkennbar, wurde die bauliche Anlage überwiegend in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist mit einem Putz und der Sockel mit Klinkern versehen. Das

Dach des Wohnhauses ist in Holzbauweise als Satteldach hergestellt. Zur Dachdeckung wurden Ziegeln verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt über Metallrinnen bzw. -rohre.

Die Haus- und Nebeneingangstür bestehen aus Kunststoff mit Lichtausschnitten. Es wurden überwiegend Kunststofffenster mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasungen, teils mit Dreischeibenverglasung verbaut; Rollläden sind teilweise vorhanden.

Innenausbau

Im Bereich des Innenausbau wurde die Modernisierung begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Die Wände und Decken wurden mit Tapeten, teilweise mit Anstrich(en), PVC-Platten oder Paneelen versehen. Die Wände und Decken im Ober- und Dachgeschoss sind teilweise noch nicht verkleidet. Die Deckenkonstruktionen sind – soweit nachvollziehbar – als Massiv- (über dem Kellergeschoss) und Holzbalkendecken (über den Obergeschossen und Dachgeschoss) ausgeführt. Im Bad des Dachgeschosses wurden die Wände zum Teil raumhoch gefliest, im nicht fertiggestellten Bad im Obergeschoss und im Bereich der Küche im Erdgeschoss sind teilweise Fliesen vorhanden. Die Fußböden sind – sofern fertiggestellt – mit Laminat, Dielung oder Fliesen ausgestattet, die Innentüren aus Holzwerkstoffen gearbeitet.

Die Geschosstreppe vom Keller – zum Erdgeschoss ist in einer massiven Konstruktion ohne Handlauf und die vom Erd- zum Obergeschoss in einer Holzkonstruktion mit einseitigem Handlauf errichtet. Die Treppe vom Ober- zum Dachgeschoss ist eine einfache Holzkonstruktion ohne Handlauf. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Klappleiter.

Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf Basis einer Gastherme in Verbindung mit Heizkörpern mit Thermostatventilen; die Warmwasseraufbereitung ebenfalls über den Wärmeerzeuger.

Die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen – soweit einsehbar und fertiggestellt – den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung als Wohnhaus.

Im Obergeschoss ist ein Bad vorgesehen, welches mit einem Waschtisch ausgestattet ist. Der überwiegende sanitäre Ausbau des Bades wurde nicht fertiggestellt. Das Bad im Dachgeschoss ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einer Toilette ausgestattet, welches nutzbar ist.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit erkennbar – keine besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden.

Nebengelass

Im westlichen Grundstücksbereich ist ein Nebengelass vorhanden, welches als Lagerschuppen genutzt und in Massivbauweise errichtet wurde. Den vertikalen Abschluss bildet ein flach geneigtes Dach, welches mit transparenten Wellplatten versehen ist. Die Türen und Fenster sind aus Holz gefertigt. Aufgrund des baulichen Zustandes und der augenscheinlich nicht mehr umfänglich vorhandenen Standsicherheit wird dessen Rückbau unterstellt.

3.6 Außenanlagen

Auf dem Bewertungsobjekt sind folgende Außenanlagen vorhanden:

- Befestigte Flächen (teils unterstellt)
- Grundstücksbezogene Einfriedung
- Gartenanlage mit Bepflanzungen (unterstellt)

3.7 Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgende Mängel, Schäden und Restarbeiten sowie ein allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar:

Wohnhaus

- Putzabplatzungen bzw. -ablösungen und Risse an der äußeren Außenwandverkleidung
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Treppenhauses, ausgehend von Durchfeuchtungen der Außenwand
- Restarbeiten bzw. Fertigstellung des Innenausbaus

Nebengelass

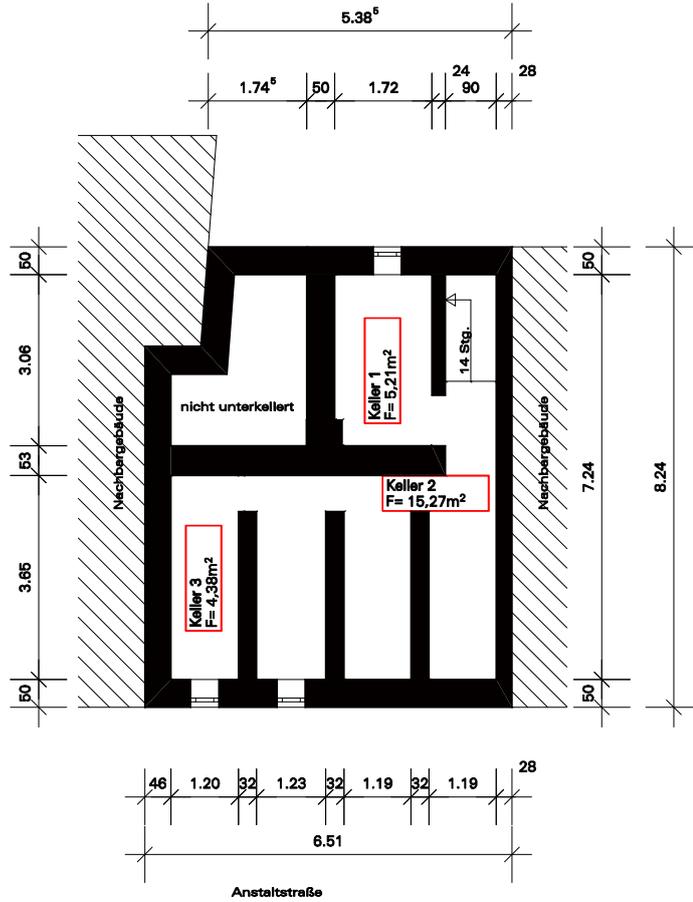
- Überalterung der Fassade
- Überalterung der Dachkonstruktion und -eindeckung
- Überalterung der Fenster und Türen

Aufgrund des baulichen Zustandes wird der Rückbau unterstellt.

Außenanlagen

- Erheblicher Wildwuchs

Diese Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.



BGF (a)
F= 43,42m²

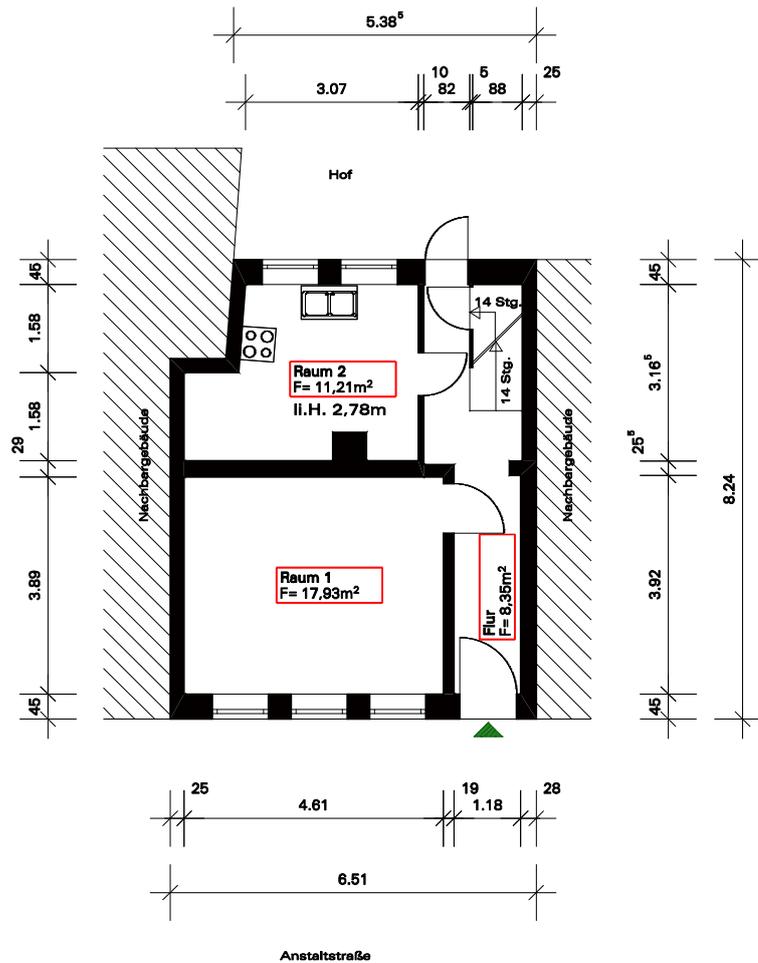
nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Kellergeschoss

0 50 100 150 200 250 cm

Anstaltstraße 17 06295 Eisleben
31.01.2024/RA 182-23-116

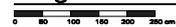


BGF (a)
F = 51,84m²

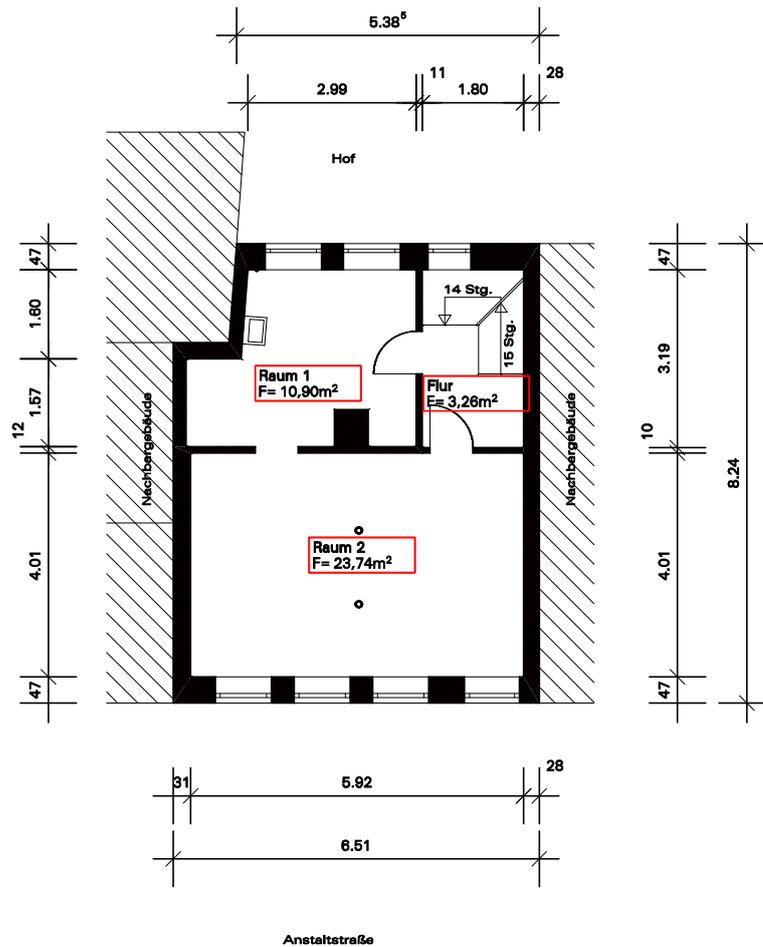
 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Erdgeschoss



Anstaltstraße 17 06295 Eisleben
31.01.2024/RA 162-23-116



BGF (a)
F= 51,84m²

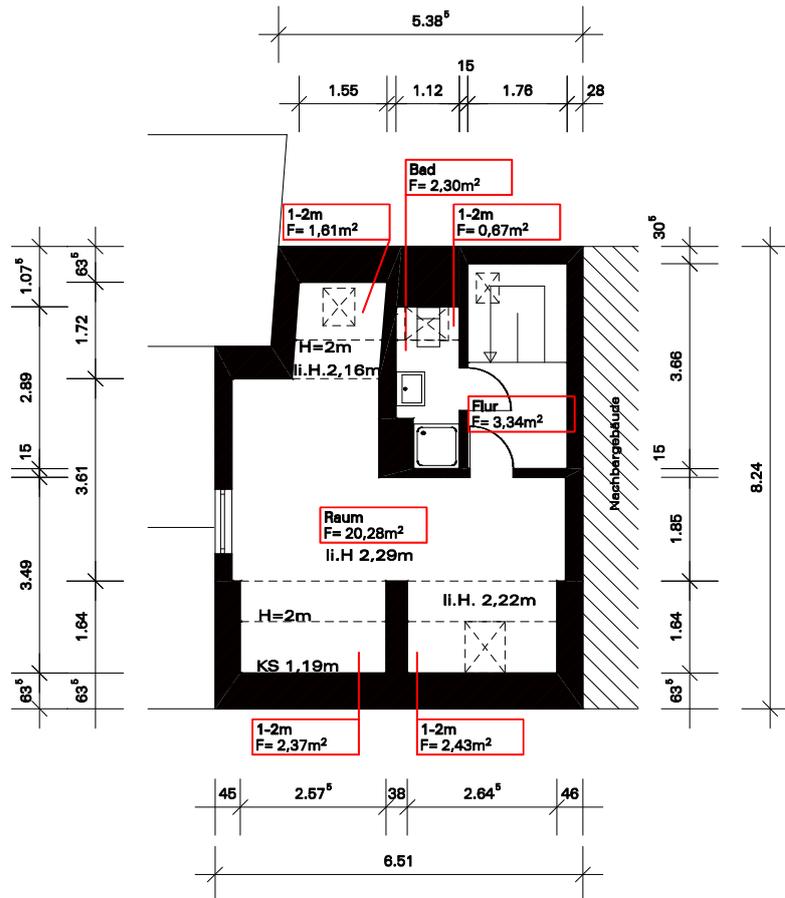
nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Obergeschoss

0 50 100 150 200 250 cm

Anstaltstraße 17 06295 Eisleben
31.01.2024/RA 162-23-116



BGF (e)
F= 51,84m²

 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Dachgeschoss

0 50 100 200 250 cm 

Anstaltstraße 17 06295 Eisleben
31.01.2024/RA 182-23-118