

AZ: 16 K 18/25

Amtsgericht Gotha
Justus-Perthes-Straße 2
99867 Gotha



Objekt	<u>Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise</u> zweigeschossig, teilunterkellert, Grundstücksgröße <u>426 m²</u>
Adresse	Hauptstraße 46, 99192 Apfelstädt
Flur; Flurstück	Flur 1, Flurstück 26/2
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	02.09.2025
<u>Verkehrswert</u>	<u>35.000,00 €</u>

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt: unregelmäßiger, länglich-schmaler Zuschnitt, Wohnbebauung befindet sich an der Nordgrenze, Nebengebäude beansprucht die westliche Grundstücksseite auf der gesamten Länge, Grundstücksgröße entspricht dem für Wohngrundstücke üblichen Standard

Form: Tiefe: ca. 34 m
Breite: ca. 16 m

Größe gesamt:	<u>426 m²</u>
davon bebaut mit Wohnhaus, Nebengebäuden:	ca. 255 m ²
unbebaut:	ca. 171 m ²

1.2. Erschließung

Straßenart:	Hauptstraße dient als Ortsdurchfahrt, die erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht
Straßenausbau:	zweispurig befahrbar, Straßenzustand gut
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	
Strom:	<ul style="list-style-type: none">• bestehender Anschluss an Stromnetz
Trinkwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none">• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden
Gasversorgung:	<ul style="list-style-type: none">• kein grundstücksseitiger Anschluss vorhanden, Herstellung jedoch grundsätzlich möglich
Abwasserentsorgung:	<ul style="list-style-type: none">• Volleinleitung in öffentlichen Mischwasserkanal
Einfriedungen:	nicht vorhanden, da vollständige Grenzbebauung
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen .

2. Beschreibung Gebäude Einfamilienhaus

2.1. Umfang, Gebäudeart, Form, Nutzung, Baujahr, Sanierungsmaßnahmen

Gebäudeart:	Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut geringfügig saniert in 90er Jahren, erheblicher Sanierungsbedarf
Nutzung:	EG bewohnt und geringfügig saniert OG nicht bewohnbar und vollständig unsaniert
Baujahr:	1850
erfolgte Sanierungsarbeiten: 1996	<ul style="list-style-type: none">• Dachsanierung (Dacheindeckung, Schornstein, Entwässerung)• Erneuerung Hauseingangstür• Teilerneuerung Elektroverteilung• Sanitärbereich geringfügig saniert

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss mit Zugang hofseitig, tlw. als Tonnengewölbe• Erdgeschoss als Vollgeschoss• Obergeschoss als Vollgeschoss• nicht ausgebautes Dachgeschoss (Kaltboden)
Konstruktionsart:	
KG:	Massivbauweise, Feldsteine
EG/OG:	Fachwerkbauweise, Gefache gemauert aus Schwemmstein
Gründung:	Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände: ca. 22 cm
 Innenwände: ca. 14 cm

Innenwände:

Massiv- bzw. Fachwerkbauweise

Dämmung:

Außenwände: von außen ungedämmt, innen vermutl. ungedämmt
 letzte Geschossdecke: vermutl. gedämmt
 Kellerdecke: gedämmt unter Fußbodenheizung
 Dach: vermutl. nicht gedämmtes Kaltdach
 Dachschräge über Wohnraum: vermutl. gedämmt

Dämmung:

nicht vorhanden (in Dachschrägen rudimentär vorhanden)

Fassadengestaltung:

Putz mit Farbanstrich (verwittert und erneuerungsbedürftig)

Sockel:

Verblenderplatten (schadhaft)

Dach:

Form: Satteldach
 Konstruktion: Holzdachstuhl (veraltet)
 Eindeckung: Tonziegel (Bj. 1996)

Geschossdeckenaufbau:

vermutl. Hohlkörper-Betondecke

Fußbodenaufbau:

KG: Betonestrich
 EG: überwiegend Balkenlage mit Holzdielen
 OG: Balkenlage mit Holzdielen

Raumhöhen:

KG: ca. 1,73 m
 EG: 1,9 m – 2,15 m
 OG: ca. 1,97 m

Nutzfläche:

Gesamt: ca. 64,3 m²
 KG: ca. 34,0 m²
 OG: ca. 30,3 m²

Wohnfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 134,5 m²
 EG: ca. 66,3 m²
 OG: ca. 68,2 m²

Bruttogrundfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 278,0 m²

Raumaufteilung:

KG: 2 Kellerräume, Flur
 EG: 2 Zimmer, Diele, Speisekammer, Küche, Waschküche, Bad
 OG: 4 Zimmer, Treppenflur, Gang, Lagerraum

2.3. Gebäudeausstattung**Dachentwässerung:**

Rinne/Fallrohr aus Zinkblech, Bj. ca. 1996

Fenster:

Holzfenster, zweifach Verglasung, Schadhaft und veraltet

Sonnenschutz:	nicht vorhanden
Fensterbänke:	
innen:	Holz
außen:	Betonstein
Türen:	
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmen mit Glasfüllung, Bj. 1996
Hoftür:	Holztür, veraltet
Innentüren:	Holztüren u. Wabentüren, veraltet
Treppe:	
KG/EG:	vermutl. Natursteinblöcke
EG/OG:	Holztreppe, Breite 95 cm, Zustand verschlissen
Wandbeschichtung:	überwiegend Raufasertapete
Wandoberflächenqualität:	überwiegend unebene Oberflächen
Deckengestaltung:	überwiegend Tapete, vereinzelt Styropor-Deckenelemente, veraltet
Sanitärraum Bad EG:	
Ausstattung:	einfache Ausstattung mit Stand-WC mit Hängespülkasten, Waschtisch, Standdusche mit erhöhter Duschtasse
Boden-/Wandbelag:	kleinformatige Fliesen, halbhoch, veraltet
Zustand:	mäßiger Zustand, veralteter Standard
Bodenbeläge:	
KG:	<ul style="list-style-type: none">• Betonboden
EG:	<ul style="list-style-type: none">• Parkettboden in 2 Wohnräumen (verschlissen), Fliesen/Terrazzo-Platten in Flur, PVC-Belag in Küche
OG:	<ul style="list-style-type: none">• teilweise PVC-Belag vorhanden (veraltet)
besondere Bauteile:	Holzbalkon zur Hofseite, vollständig eingehaust, Größe ca. 1,5 m ² (sanierungsbedürftig)

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• keine zentrale Wärmeversorgung vorhanden• 1 Holzofen in Küche (EG)• 1 Ölofen in einem Wohnraum (EG)
Warmwasserversorgung:	Elektroboiler
Elektroinstallation:	teilerneuert (Verteilung)
Energetischer Standard:	unterdurchschnittlich

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck:	mäßiger Gesamteindruck, bislang geringfügig saniert, weiterer erhöhter Sanierungsbedarf
Baumängel und Bauschäden:	keine Angaben, da ohnehin Kernsanierung erforderlich
Sanierungsbedarf:	<u>umfassender Sanierungsbedarf an äußeren Bauteilen sowie im Innenbereich (siehe Gutachten)</u>

2.6. Beschreibung Nebengebäude

2.6.1. Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Gebäudeart:	Nebengebäude für untergeordnete Nutzungen, in einfachster Bauart, ein- u. zweigeschossig, Pultdach, schlechter Zustand
Nutzung/Baujahr:	Lagerzwecke/Tierhaltung, Bj. ca. 1900

2.6.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Konstruktionsart:	Massivbauweise monolithisch, Ziegelstein
Gründung:	Streifenfundament
Dämmung:	nicht vorhanden
Fassadengestaltung:	unverputztes Mauerwerk
Dach:	
Form:	<ul style="list-style-type: none">• Pultdach
Konstruktion:	<ul style="list-style-type: none">• Holz (teilweise auf Boden abgestützt)
Eindeckung:	<ul style="list-style-type: none">• Wellasbestplatten (im Entsorgungsfall sind erhöhte Kosten zu erwarten, da es sich um schadstoffhaltige Baustoffe handelt)
Fußbodenaufbau:	Beton
Raumhöhe:	ca. 2.30 m
Bruttogrundfläche:	Gesamt: <u>ca. 100,0 m²</u>
Nutzfläche:	Gesamt: <u>ca. 75,0 m²</u> (BGF x 0,75)

2.6.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Zinkblech schadhaft
Fenster:	tlw. veraltete Drahtgitterfenster
Türen:	veraltete Holztüren

2.6.4. Technische Ausstattung

Heizung:	nicht vorhanden
Wasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht vorhanden

2.6.5. Beurteilung des Zustandes

Energetischer Standard:	unerheblich, weil unbeheizt
Gebäudezustand:	<ul style="list-style-type: none">• schlechter Zustand, der keine sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten zulässt• abbruchträchtige Bausubstanz
Baumängel und Bauschäden:	genereller schadhafter Zustand verschiedener konstruktiver Elemente

2.7. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Freiflächen:	überwiegend ungestalteter, unbefestigter Hofbereich, tlw. überwuchert durch schnell wachsende Laubbaumarten
---------------------	---