

AZ: 16 K 23/24

Amtsgericht Gotha
Justus-Perthes-Straße 2
99867 Gotha



Objekt	<u>Einfamilienhaus freistehend</u> , mit Nebengebäude, 1 Vollgeschoss, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss, Grundstücksgröße 2083 m²
Adresse	Kindleben 5, 99867 Gotha
Flur; Flurstück	28; 64/4
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	04.02.2025
<u>Verkehrswert</u>	<u>203.000,00 €</u>

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	regelmäßigen, nahezu rechteckiger Zuschnitt, in östlicher Richtung leicht verjüngt, Größe übertrifft den für Wohngrundstücke üblichen Standard	
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 52 m
	<u>Breite:</u>	ca. 41 m
Größe gesamt:		<u>2.083 m²</u>
davon bebaut mit Wohnhaus/Nebengebäude:		ca. 196 m ²
unbebaut:		ca. 1.887 m ²

1.2. Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße, die zur Erschließung der Siedlung dient
Straßenausbau:	zweispurig befahrbar, Straßenzustand mäßig

Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung
Medienversorgung:	• bestehender Anschluss an Stromnetz • kein Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung • Trinkwasserbezug erfolgt über Tiefbrunnen
Abwasserentsorgung:	• Kleinkläranlage mit Überlauf in öffentlichen Flutgraben • derzeitige Abwasserentsorgung entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen
Einfriedungen:	Holzzaun
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist eingeschränkt erschlossen .

2. Beschreibung Gebäude Einfamilienhaus

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

Gebäudeart:	• Einfamilienhaus, 5 Zimmer • unterkellert mit Anbau auf Niveau des KG, 1 Vollgeschoss • Dachgeschoss ausgebaut
Nutzung:	• bewohnt und in Nutzung (vermietet)
Baujahr:	1976
erfolgte Sanierungsarbeiten: Zeitraum 2022/23	<u>Kernsanierung der Innenräume des EG und DG</u> • entfernen des alten Betonestrichs und einbringen eines neuen Estrichs in Verbindung mit einer Fußbodenheizung • Begradigung der Wandoberflächen durch Vorbau-Gipsständerwände, abgehängte Decken durch Gipsplatten • Erneuerung der Elektroinstallation, inkl. Beleuchtungskonzept • Erneuerung der Sanitärinstallation und der sanitären Anlagen • Erneuerung der Fußbodenbeläge, Wandverkleidung, Deckenverkleidung • Einbau neuer Innentüren (Holzdekor) • Aufarbeitung der Treppe • Einbau einer neuen Küche
Zeitraum ab 2024	<u>Kernsanierung des KG (nicht abgeschlossen)</u> • Begradigung der Wandoberflächen durch Vorbau-Gipsständerwände, abgehängte Decken durch Gipsplatten • Erneuerung der Elektroinstallation, inkl. Beleuchtungskonzept • Erneuerung der Fußböden inkl. Bodenbeläge • Vorbereitung zur Herstellung eines Bades inkl. Dusche, WC • teilweise Abdichtung der Kelleraußenwände inkl. Perimeterdämmung

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	• Kellergeschoss mit Anbau außerhalb der Kubatur des Gebäudes u. separater Zugang v. außen über Kellertreppe • Erdgeschoss als Vollgeschoss • ausgebauten Dachgeschoss
Konstruktionsart:	
KG:	Massivbauweise, vermutl. Betonschalsteine
EG/DG:	Massivbauweise monolithisch, Betonhohlblocksteine

Gründung: Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände: 36,5 cm
Innenwände: 12 cm

Innenwände: Mix aus Trockenbauweise und Massivbauweise

Aufbau der Innenwände: Trockenbau-Vorsatzschale an Innenseite der Außenwände und an Innenwänden, verkleidet mit Gipskartonplatten (erneuert 2022)

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

Fassadengestaltung:

- überwiegend Putz mit Farbanstrich (tlw. im Rahmen der Arbeiten entfernt)
- westl. Dachgiebelseite verkleidet mit Asbestschiefer

Sockel:

Putz mit wasserabweisendem Farbanstrich (teilweise entfernt)

Dach:

Form: Satteldach
Konstruktion: Holzdachstuhl (Bj. 1976)
Eindeckung: Naturschiefer (Bj. 1976)

Geschossdecken Aufbau: vermutl. Hohlkörper-Betondecke

Fußbodenaufbau: Betonestrich als Trägerschicht für Oberbelag

Drempel: unbekannt (vermutl. ca. 80 cm)

Raumhöhen:

KG: ca. 2,25 m
EG: ca. 2,45 m
DG: ca. 2,45 m

Nutzfläche:

KG: ca. 97,1 m²

KG im Haus: ca. 82,7 m²
KG Anbau: ca. 14,4 m²

Wohnfläche:

Gesamt: ca. 144,4 m²

EG: ca. 82,7 m²
DG: ca. 61,7 m²

Bruttogrundfläche:

Gesamt: ca. 303,3 m²

Raumaufteilung:

EG: Flur, Bad, 2 Zimmer
DG: 3 Zimmer

2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung: Rinne/Fallrohr aus Zinkblech

Fenster: Kunststofffenster, zweifach Isolierverglasung (Bj. ca. 1995)

Sonnenschutz: tlw. Rollläden mit Gurtband

Fensterbänke:

innen: Naturstein
außen: tlw. Aluminium beschichtet

Türen:

Hauseingangstür: Holztür (Bj. 1976)
 Kellereingangstür: Holztür (Bj. 1976)
 Innentüren: Röhrenspantüren mit Holzdekor (Bj. 2022)

Tore:

zweiflügliges Holztor (Bj. 1976) an Kellergarage

Treppe:

KG/EG: vermutl. Betontreppe
 EG/DG: Metallunterkonstruktion, belegt mit Holzstufen (aufgearbeitet)

Wandbeschichtung:

überwiegend Tapete bzw. Malerfließ

Qualität des Wandoberflächen:

vollständig aufbereitete Oberflächen in sehr guter Qualität in EG und DG

Deckengestaltung:

überwiegend Malerfließ

Sanitärraum Bad:

Ausstattung: sehr gute Ausstattung mit Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Doppelwaschtisch, bodengleiche Dusche, Wanne, Handtuchheizung

Boden-/Wandbelag: großformatige Fliesen

Zustand: neuwertiger Zustand (Bj. 2022)

Bodenbeläge:

- PVC-Belag im KG (teilweise)
- überwiegend Fliesen im EG
- Laminat im DG

Zugang Dachboden:

Bodenluke

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:

- **zentrale Wärmeversorgung vorhanden**
- Niedertemperaturölheizkessel (Bj. ca. 1993)
- Fußbodenheizung auf Ebene EG und DG (Bj. 2022)
- Öltanks im KG
- Genehmigung des Kessels für Weiterbetrieb ist zu prüfen

Warmwasserversorgung:

Durchlauferhitzer elektrisch betrieben

Elektroinstallation:

neuwertig

Energetischer Standard:

nicht ausreichend

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck:

guter Gesamteindruck, im Innenbereich **vollständig saniert**, während an den äußeren Bauteilen **weiterhin mittlerer Sanierungsbedarf** besteht

Baumängel und Bauschäden:

bei oberflächlicher Betrachtung keine Schäden feststellbar

Sanierungsbedarf:

überwiegend an äußeren Bauteilen, im KG und sonstige Arbeiten (siehe Gutachten)

2.6. Beschreibung Nebengebäude

2.6.1. Gebäudeart, Nutzung, Baujahr

Gebäudeart:

zwei eingeschossige Lagergebäude,
 1 x Pultdach, 1 x Satteldach, nicht unterkellert

Nutzung/Baujahr:

Lagerzwecke/Tierhaltung, Bj. ca. 1970

2.6.2. Konstruktionsart, Fläche, Rauminhalt

Konstruktionsart:	Massivbauweise monolithisch, Ziegelstein						
Gründung:	Streifenfundament						
Dämmung:	nicht vorhanden						
Fassadengestaltung:	Putz mit Farbanstrich, eine Seite verkleidet mit Holzverschalung						
Dach:							
Form:	• 1 x Pultdach, 1 x Satteldach						
Konstruktion:	• Holzdachstuhl						
Eindeckung:	• 1 x Bitumenwellpappe, 1 x Wellasbestplatten						
Fußbodenaufbau:	Beton						
Raumhöhe:	ca. 2.30 m						
Nutzflächen: (siehe Anlage 1)	<table> <tr> <td>Gesamt:</td><td><u>61,6 m²</u></td></tr> <tr> <td>Gebäude 1:</td><td>32,0 m²</td></tr> <tr> <td>Gebäude 2:</td><td>29,6 m²</td></tr> </table>	Gesamt:	<u>61,6 m²</u>	Gebäude 1:	32,0 m ²	Gebäude 2:	29,6 m ²
Gesamt:	<u>61,6 m²</u>						
Gebäude 1:	32,0 m ²						
Gebäude 2:	29,6 m ²						
Bruttogrundfläche: (siehe Anlage 1)	<table> <tr> <td>Gesamt:</td><td><u>ca. 77,0 m²</u></td></tr> <tr> <td>Gebäude 1:</td><td>40,0 m²</td></tr> <tr> <td>Gebäude 2:</td><td>37,0 m²</td></tr> </table>	Gesamt:	<u>ca. 77,0 m²</u>	Gebäude 1:	40,0 m ²	Gebäude 2:	37,0 m ²
Gesamt:	<u>ca. 77,0 m²</u>						
Gebäude 1:	40,0 m ²						
Gebäude 2:	37,0 m ²						
Raumaufteilung:	unbekannt						

2.6.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Zinkblech
Fenster:	einfach verglaste Holzfenster
Sonnenschutz:	nicht vorhanden
Türen:	Holztüren
Bodenbelag:	Betonboden ohne Beschichtung

2.6.4. Technische Ausstattung

Heizung:	nicht vorhanden
Wasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	veraltet

2.6.5. Beurteilung des Zustandes

Energetischer Standard:	unerheblich, weil Gebäude unbeheizt
Gebäudezustand:	veraltet, aber dennoch intakter Zustand, für die vorgesehene Nutzung ausreichend
Sanierungsbedarf:	nicht gegeben bei Fortführung der bisherigen Nutzung als Lagergebäude
Baumängel und Bauschäden:	Bauschäden bei oberflächlicher Betrachtung nicht vorhanden

2.7. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Freiflächen:	ungestaltete, unbefestigte Freiflächen mit hohem Fertig- stellungsaufwand
---------------------	--