

AZ: K 7/24

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg



Objekt Wohneigentum, bestehend aus:
1. Miteigentumsanteil 313,108/1.000 am Grundstück
2. Sondereigentum an der Eigentumswohnung (5 Zimmer) Nr. 4
inkl. Kellerabteil Nr. 4

Adresse Eichhornsgasse 37, 96523 Steinach

Flur, Flurstück Flur 0, Flurstück 475/4

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag 09.04.2024

Verkehrswert **22.600,00 €**

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt: Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit wechselnden Grenzverläufen. In westliche Richtung verjüngt sich das Grundstück. Die Wohnbebauung befindet sich im östlichen Grundstücksbereich. Im westlichen Bereich schließen sich an die Wohnbebauung eingeschossige Lagergebäude in einfacher Bauweise an. Der Umfang der Grünflächen ist im Verhältnis zur Gesamtgröße gering.

Form: Tiefe: ca. 45 m
Breite: ca. 15 m

Größe gesamt:	476 m²
davon bebaut:	ca. 270 m ²
befestigte Freiflächen:	ca. 206 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	0,57
Nutzung:	zum überwiegenden Teil baulich ausgenutzt

1.2. Erschließung

Straßenart:	Eichhornsgasse dient als innerörtliche Nebenstraße
Medienversorgung:	Strom, Gas, Trinkwasser
Abwasserentsorgung:	• Volleinleitung in öffentliches Trennkanalsystem der Straße Eichhornsgasse • vorhandene Kleinkläranlage auf Grundstück wird weiterhin für Teilabwässer genutzt
Grenzverhältnisse:	nahezu vollständige Grenzbebauung zur Nordseite
Einschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen .

2. Beschreibung Gemeinschaftseigentum am Gebäude

2.1. Umfang, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsstand

Umfang	• Wohnhaus (außer Sondereigentum)
Gemeinschaftseigentum:	• Grundstücksanteil i.H.d. Miteigentumsanteiles
Gebäudeart:	• 2 - geschossiges Mehrfamilienwohnhaus unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut, Dachboden • 4 Wohneinheiten • 1990 - 1994 teilweise saniert
durchgeführte Sanierung: 1990 - 1994	• Einbau von zweifach verglasten ISO-Kunststofffenstern • Rollläden mit Handzugband im Dachgeschoss • Erneuerung der Fensterbänke • Teilerneuerung der Elektroinstallation u. Elektroverteilung • Erneuerung der sanitären Anlagen (Bad) • Erneuerung der Innenräume (Böden, Wände, Decken) • Erneuerung der Heizungsanlage, inkl. Installation • Erneuerung der Haustür
Nutzung:	• wohnbauliche Nutzung • kein Leerstand
Baujahr:	ca. 1924 im Ursprung

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	• Kellergeschoss • EG, OG, und DG als Vollgeschoss • Dachboden (Zugang ausschließlich über WE Nr. 4 möglich)
Aufteilung der Wohneinheiten:	• EG: 2 Wohneinheiten • OG: 1 Wohneinheit • DG: 1 Wohneinheit
Konstruktionsart:	
KG:	Massivbauweise, Bruchstein
EG/OG/DG:	Fachwerkbauweise, Gefache mit Stroh/Lehmfüllung

Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	ca. 26 cm
Innenwände:	ca. 14 cm
Innenwände:	überwiegend Fachwerkbauweise mit vereinzelt Trockenbau-Ständerwänden
Dämmung:	
Außenwände/letzte Geschossdecke/Kellerdecke:	ungedämmt
Dach:	teilweise gedämmt mit Mineralwolle
Fassadengestaltung:	nahezu vollständig verkleidet mit <u>asbesthaltigen Platten</u>
Sockel:	Naturstein
Dach:	
Form:	2 rechtwinklig zueinander stehende Satteldächer
Konstruktion:	Holzdachstuhl
Eindeckung:	• <u>bestehende Undichtigkeiten</u> mit Folgeschäden durch eindringendes Wasser in die Wohnräume • überwiegend Dachpappeschindeln • tlw. Naturschiefer bzw. Asbestplatten
Gauben:	zwei Schleppdachgauben
Geschossdeckenaufbau:	
KG/EG:	Stahlträger, Betondecke
EG/OG/DG:	Holzbalkendecken
Fußbodenaufbau:	
KG/EG:	Betonboden
OG/DG :	Holzdielen als Trägerschicht für Oberbelag
Raumhöhe:	2,14 m

2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (veraltet)
Fenster:	Kunststofffenster, zweifach ISO-Verglasung (undicht zur Südseite)
Fensterbänke:	
innen:	• MDF-Platte
außen:	• Zinkblech, vereinzelt Alu-Fensterbänke
Sonnenschutz:	Rollläden mit Handzugband (tlw. defekt)
Türen:	
Hauseingangstüren:	• Kunststofftür, anthrazit, mit Glasfüllung (neuwertig)
Wohnungseingangstür:	• Holztür mit Glasfüllung (veraltet)
Treppen:	Holztreppe mit Handlauf aus Holz (veraltet)
Wände Treppenhaus:	Reibputz mit Farbanstrich
Bodenbelag Treppenhaus:	Laminat

Zugang Dachboden: Dachbodenluke mit Klappleiter

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung: **separate Wärmeversorgung**
in jeder einzelnen Wohneinheit durch Gasthermen

Warmwasserversorgung: für jede Wohneinheit separat über Gastherme

Elektroinstallation: teilerneuert

Energetischer Standard: derzeit **unterdurchschnittlich.**

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck: Der bauliche Zustand des Gebäudes ist **weitestgehend intakt**. Die Sanierungsmaßnahmen im Zeitraum 1990 - 1994 waren auf einzelne Bauteile beschränkt. Eine Kernsanierung erfolgte bislang nicht. Da die Maßnahmen mittlerweile ca. 30 Jahre zurückliegen, sind die Nutzungsdauern der erneuerten Bauteile nahezu aufgebraucht, wodurch sich erneut die Notwendigkeit einer langfristig einzuplanenden größeren Sanierungsmaßnahme ergibt. Weiterhin wurde **Instandhaltungs- und Reparaturstau** an Bauteilen des Gemeinschaftseigentums festgestellt.

Baumängel und Bauschäden: festgestellte, offensichtlich erkennbare Schäden:

- Undichtigkeiten an der Dacheindeckung, die bereits zu Folgeschäden in der oberen Wohneinheit geführt hat
- Feuchtigkeit im Wandbereich der Kellerräume, deutlich wahrnehmbar durch Geruch (baujahrestypisch, daher ohne gesonderte Bewertung)

2.6. Gemeinschaftseigentum an Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Die vorhandenen Außenanlagen sind reduziert in Umfang sowie Erhaltungs – und Pflegeaufwand.

Umfang:

2 Stellplatzflächen vor dem Hauseingang

- 1 x gepflastert und 1 x unbefestigt

1 Stellplatzfläche im Hof

- gepflastert

div. Holzschuppen in einfacher Bauweise

- ohne gesonderte Bewertung, da kein werterhöhendes Merkmal

Grünfläche als Wiese

2.7. Sondereigentum an Wohneinheit Nr. 4 im DG

Art des Objektes: 5 – Raumwohnung

Räume: Flur, Küche, Bad, 5 Zimmer, Kellerabteil

Wohnfläche: **Gesamt:** **101,2 m²**
(gem. Bauunterlagen)

Flur:	8,2 m²
Bad:	3,9 m²
Küche:	13,4 m²
Zimmer 1 (Kind):	15,3 m²
Zimmer 2 (Wohnen):	15,4 m²
Zimmer 3 (Essen):	17,1 m²
Zimmer 4 (Abstellen):	8,2 m²
Zimmer 5 (Schlafen):	19,7 m²

aktuelle Wohnungsnutzung:	selbstgenutzt
Bezeichnung:	Wohnung Nr. 4
Lage:	DG, auf gesamter Geschossebene
Grundrissgestaltung:	• guter Zuschnitt, da mittig angelegter Flur • zwei gefangene Räume vorhanden
Belichtung:	• nahezu jedes Zimmer (ausgenommen Zimmer 3) verfügt über Außenfenster
Belüftung:	über Fenster
Wandgestaltung:	Raufasertapete
Deckengestaltung:	Mix aus Paneele und Styropordeckenplatten (schadhaft und veraltet)
Deckenhöhe:	2,14 m
Sanitärstandard Bad:	
Ausstattung:	• 1 Waschtisch, WC, 1 Badewanne (allgemein veraltet)
Fliesenstandard:	• einfache, kleinformatige Fliesen (Standard 90er Jahre)
Bodenbelag:	• Fliesen
Bodenaufbau:	Dielenboden als Träger für Oberbelag
Bodenbeläge:	Mix aus Laminat, Teppichbelag (unebene Böden)
Türen:	Röhrenspantüren mit Holzdekor (Durchgangshöhe 1,74 m)
Heizung:	Etagenheizungsanlage bestehend aus: • Gastherme (erneuert 2021), Wandheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Gastherme
Kellerabteil Nr. 4:	Deckenhöhe 2,06 m, Nutzfläche 8,3 m ² , mäßiger Zustand

2.7.1. Beurteilung des Zustandes der Wohneinheit

Die Wohneinheit vermittelte zum Ortstermin einen **grundsätzlich intakten Eindruck mit leichtem Modernisierungstau**. Sanitäre Anlagen sowie der Standard der Innenräume (Wandoberflächen, Deckenverkleidung, etc.) wirken veraltet und sollten erneuert werden. Darüber hinaus ist die Wohnung stellenweise von eindringender Feuchtigkeit aufgrund mangelhafter Dacheindeckung betroffen.

Sanierungsbedarf	
Bauteil	Grund
Sanitärbereich	veraltet

Baumängel und Bauschäden:	• unebene Böden • Zimmerdecken schadhaft • Fenster zur Südseite undicht
----------------------------------	---