

Amtsgericht Gera
Aktenzeichen

Rudolf - Diener - Straße 1, 07545 Gera
K 15/23

Objektart

Eigentumswohnung „ETW 7“ im Dachgeschoß
2 - Raum - Wohnung mit Küche, Bad, Flur
ca. 54 m² Wohnfläche

Anschrift

Richard - Wagner - Straße 31, 07551 Gera



Verkehrswert

500,00 €

Qualitäts- und Werter-
mittlungsstichtag

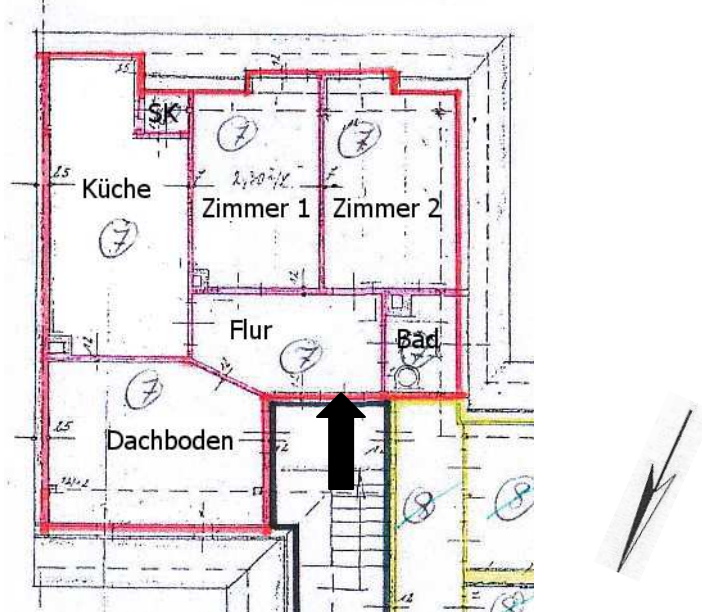
13.06.2023

Lage	Das Bewertungsobjekt liegt im Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohnungseinheiten. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Pforten, ca. 2 km vom Geraer Stadtzentrum entfernt. Trotz der Nähe zum Stadtring Süd - Ost (B 92) -Luftlinie ca. 32 m- waren kaum bzw. störende akustische Emissionen zum Ortstermin wahrnehmbar bzw. bewegen sich im ortsüblichen Umfang. Öffentliche Pkw - Stellplatzmöglichkeiten sind begrenzt vorhanden. Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel eingeschätzt. Im Umkreis von ca. 300 m sind die Pfortener Schule, ein Kindergarten, ein Discounter, Möbelgeschäfte und ein Elektrofachmarkt sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen des städtischen Nahverkehrs vorhanden. Der Geraer Haupt- und Busbahnhof ist in ca. 3 km erreichbar. Die Anbindung an das Straßennetz ist über umliegende Verkehrswege gegeben. Die B92 (Stadtring Süd - Ost) ist in weniger als 200 m erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 4 befindet sich in ca. 7 km.
Erschließung	Ortsübliche Versorgungsleitungen (Erdgas, Elektro, Trinkwasser, Telefon) liegen am Bewertungsgrundstück bzw. im Straßenkörper an. Die Hausanschlüsse sind deaktiviert bzw. müssen neu geschaffen werden. Das Abwasser kann in die städtische Kanalisation entsorgt werden.
Grundstücksbeschreibg.	Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 34 m und die Breite zur Straße

ca. 13 m. Die Topographie steigt von Nord nach Süd an. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 436 m².

Planung und Baurecht	Im Flächennutzungsplan der Stadt Gera wird das Bewertungsgrundstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen des § 34 BauGB.
Altlasten	Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.
Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 54 m² große 2 - Zimmer - Wohnung im Dachgeschoß eines dreigeschossigen, unterkellerten Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoß. Das Wohngebäude umfasst laut Aufteilungsplan 8 Wohnungen. Das Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses wird mit 1927 angegeben. Eine Aufteilung in Wohneigentum des Gebäudes erfolgte um 1994. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte auch eine Teilsanierung. Die durchgeführten Arbeiten können heute als nicht mehr nachhaltig beurteilt werden.
Anmerkung	Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der zur Verfügung stehenden Informationen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewertenden Objektes.

Grundriß Dachgeschoß (unmaßstäblich verkleinert)



Ausführung/Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbau, Mauerwerksbau (Ziegelsteine)
Dachform	Berliner Dach" mit Mansarde
Dacheindeckung	glasierte Dachziegel aus Ton, Schneefangbalken
Dacheindeckung	Mansarde - Dachziegel aus Ton, Schneefanggitter Berliner Dach - Bitumenbahnen
Dachentwässerung	Zinkblech
Fassade	Putz, Anstrich
Geschoßdecken	Massivdecke (Keller), vermutlich Holzbalken (sonstige)
Türen	
- Hauseingang	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 3- fach gehängt
- Wohnungseingänge	Futtertür, Röhrenspan
- Kellerräume	Holzplatten
- Zimmertüren	Futtertüren
Fenster	Kunststoff – Fenster, 2- fach verglast, ohne Verschattung
Treppen	
- Geschoßtreppe	massive Stufen aus Terrazzo, Holzgeländer bzw. -handlauf
- Kellertreppe	massive Stufen (Beton), geradläufig, Rundrohrhandlauf
Fußböden	Fliesen (Bad), sonst vermutlich Beläge, soweit erkennbar
Haustechnik	nicht funktionsfähig bzw. nicht mehr vorhanden Zentralheizung mit Brennstoff Erdgas, Plattenheizkörper

Barrierefreiheit	nicht gegeben
baulicher Zustand	nicht nutzungsfähig, vermüllt, sehr schlechter Bauzustand
Allgemeinbeurteilung	Die Gesamtanlage macht einen verwahrlosten Eindruck. Den Bauzustand des Mehrfamilienhauses beurteile ich als schlecht. Es besteht hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, um eine Wiedernutzungnahme des derzeitigen komplett nicht nutzbaren Gebäude zu ermöglichen (Komplettsanierung).
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.