EXPOSÉ

AZ: K 34/24

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Objekt	**Wohneigentum**, bestehend aus: 1. Miteigentumsanteil 31,84/1.000 am Grundstück 2. Sondereigentum an der Eigentumswohnung (3 Zimmer) Nr. 11
Adresse	Bernhardstraße 23, 96515 Sonneberg
Flurstücke	1256/19, 1256/21
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	26.11.2024
Verkehrswert	**260,00 €**

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.		
Form:	Tiefe:	ca. 44 m	
	Breite:	ca. 38 m	
Größe gesamt:		**1.614 m²**	
davon bebaut:		480 m²	
unbebaut:		1.134 m²	

1.2. Erschließung

Straßenart:	Bernhardstraße dient als innerstädtische Verbindungsstraße, über die mehrere Stadtteile erreichbar sind
Medienversorgung:	Strom, Gas, Wasser, Trinkwasser
Abwasserentsorgung:	Volleinleitung in öffentlichen Mischwasserkanal
Grenzverhältnisse:	Mix aus Metallzaun, Holzzaun, Maschendrahtzaun
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

2. Beschreibung Gemeinschaftseigentum am Gebäude

2.1. Umfang, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsstand

Umfang Gemeinschaftseigentum:	• Gebäude inkl. Gebäudetechnik (außer Sondereigentum) • Grund und Boden
Gebäudeart:	• ehem. Fabrikgebäude für Spielwaren (seit 1999 leerstehend) zweigeschossig, Massivbauweise, unterkellert, Dachgeschoss • 19 Wohneinheiten geplant (nicht verwirklicht)
Nutzung:	• derzeit im entkernten Zustand, ungenutzt und als Industriebrache leerstehend
Baujahr:	ca. 1920
durchgeführte Sanierung:	bislang unsaniert

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	• Kellergeschoss (teilunterkellert) • 2 Vollgeschosse • Dachgeschoss
Konstruktionsart:	überwiegend Massivbauweise, Ziegelstein (schlechter konstruktiver Zustand, da teilweise erhebliche Vertikalrisse vorhanden)
Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	ca. 20 cm
Innenwände:	ca. 20 cm
Dämmung:	nicht vorhanden
Fassadengestaltung:	Rauputz (Zustand schlecht)
Sockel:	Sandstein/Bruchstein (tlw. schlechter Zustand)
Dach:	
Form:	mehrteiliges Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl (teilweise eingebrochen und einsturzgefährdet, vollständig erneuerungsbedürftig)
Eindeckung:	Mix aus Tonziegeln, Betondachsteinen, Dachpappeschindeln (marode und erneuerungsbedürftig)

Geschossdecken:

KG/EG:	vermutl. Stahlträger-Betondecke
EG/OG/DG:	Holzbalkendecke (teilweise mit erheblichen Schäden durch Feuchtigkeit, Einsturzgefahr)

Raumhöhen: ca. 2,6 m

2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung: Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (veraltet u. teilweise ohne Funktion)

Fenster:
- überwiegend bereits entfernt
- Holzfenster, zweifach verglast (veraltet, Zustand schlecht)

Fensterbänke:

innen:	nicht vorhanden
außen:	Blech (Zustand schlecht)

Türen:

Hauseingang:	Holztür (Zustand schlecht)
Innentüren:	nicht vorhanden

Treppe: Holztreppe EG/OG, veraltet und erneuerungsbedürftig

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:
- **keine zentrale Wärmeversorgung vorhanden**
- Gaskessel im KG Fabr. Viessmann (ohne Funktion)

Warmwasserversorgung: nicht vorhanden

Wasserinstallation: nicht vorhanden

Elektroinstallation: nicht vorhanden

Energetischer Standard: keine Aussage möglich, da entkernt und im Rohbauzustand

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck: Der Gesamteindruck des Gebäudes ist **schlecht**.

Instandhaltungsrücklage: nicht bekannt

Baumängel und Bauschäden: Da das Gebäude dringend sanierungsbedürftig ist, bestehen naturgemäß zahlreiche kleinerer Bauschäden, auf die nicht näher eingegangen wird, weil deren Beseitigung im Zuge der Sanierung ohnehin ansteht.
Auf folgende **gravierende Schäden mit Gefahr für die Standsicherheit** wird hingewiesen:

1. Vertikalriss - Auffällig ist ein Vertikalriss im Bereich der Hausecke, dessen Gefahr für die Standsicherheit des Gebäudes vor Wiederaufnahme der Sanierungsarbeiten dringender Abklärung bedarf.
2. Dachkonstruktion eingebrochen - Weiterhin wurden im Dachbereich bei der Innenbesichtigung eingebrochene Teile der Dachkonstruktion festgestellt, die zu zahlreichen Folgeschäden in den darunter liegenden Geschossebenen geführt haben.

2.6. Gemeinschaftseigentum an Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Die vorhandenen Außenanlagen bestehend aus ungestalteten Grünflächen, der geteerten Hoffläche sowie einer freigelegten Fläche, auf der sich Fundamentreste der ehemaligen Bebauung befinden. Weiterhin ist die Einfriedung des Grundstückes schadhaft Schäden und sollte dringend saniert werden.

Umfang:	Grünflächen und asphaltierte Flächen

2.7. Sondereigentum an Wohneinheit Nr. 11

Art des Objektes:	3 – Raumwohnung im Obergeschoss
Räume:	Flur, Bad, Abstellraum, Balkon, 3 Zimmer
Wohnfläche (geplant): (gem. Bauunterlagen, siehe Anlage 1)	**Gesamt:** **49,23 m²**
aktuelle Wohnungsnutzung:	nicht bewohnbar, Wohnung ist lediglich geplant
Bezeichnung:	Wohnung Nr. 11
Lage:	OG, rechts
Ausrichtung:	Südosten
Grundrissgestaltung:	mäßiger Zuschnitt mit gefangenen Wohnräumen
Belichtung:	• Bad ohne Tageslicht • jedes weiter Zimmer verfügt gemäß Planung über Außenfenster (ausgenommen Abstellraum) • Wohnräume nach Südosten ausgerichtet
Belüftung:	nicht vorhanden
Wandgestaltung:	nicht vorhanden
Deckengestaltung:	nicht vorhanden
Sanitärstandard:	nicht vorhanden
Bodenaufbau:	kein angemessener Fußbodenaufbau vorhanden (Betonplatten auf Schotterschicht)
Bodenbeläge:	nicht vorhanden
Türen:	nicht vorhanden
Heizungsinstallation:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Fazit:	Mit der Herstellung des Sondereigentum wurde bislang noch nicht begonnen. Lediglich Pläne stellen den Grundriss des zukünftigen Sondereigentums dar.