

AZ: K 40/23

**Amtsgericht Sonneberg  
Untere Marktstraße 2  
96515 Sonneberg**



Objekt	<b>Wohneigentum</b> , bestehend aus: 1. Miteigentumsanteil 91,42/1.000 am Grundstück 2. Sondereigentum an der Eigentumswohnung (4-Zimmer) Nr. 4 3. Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenfläche
Adresse	Bernhardstraße 23, 96515 Sonneberg
Flurstücke	1256/19, 1256/21
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	26.11.2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>750,00 €</b>

## 1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

### 1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.	
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 44 m
	<u>Breite:</u>	ca. 38 m
Größe gesamt:	<b>1.614 m<sup>2</sup></b>	
davon bebaut:	480 m <sup>2</sup>	
unbebaut:	1.134 m <sup>2</sup>	

## 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 <b>voll erschlossen</b> .

## 2. Beschreibung Gemeinschaftseigentum am Gebäude

### 2.1. Umfang, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsstand

<b>Umfang Gemeinschaftseigentum:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäude inkl. Gebäudetechnik (außer Sondereigentum)</li><li>• Grund und Boden</li></ul>
<b>Gebäudeart:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ehem. Fabrikgebäude für Spielwaren (seit 1999 leerstehend) zweigeschossig, Massivbauweise, unterkellert, Dachgeschoss</li><li>• 19 Wohneinheiten geplant (nicht verwirklicht)</li></ul>
<b>Nutzung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• derzeit im entkernten Zustand, ungenutzt und als Industriebranche leerstehend</li></ul>
<b>Baujahr:</b>	ca. 1920
<b>durchgeführte Sanierung:</b>	bislang unsaniert

### 2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

<b>Geschossanzahl:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss (teilunterkellert)</li><li>• 2 Vollgeschosse</li><li>• Dachgeschoss</li></ul>
<b>Konstruktionsart:</b>	überwiegend Massivbauweise, Ziegelstein (schlechter konstruktiver Zustand, da teilweise erhebliche Vertikalrisse vorhanden)
<b>Gründung:</b>	Streifenfundament
<b>Wandstärke:</b>	
Außenwände:	ca. 20 cm
Innenwände:	ca. 20 cm
<b>Dämmung:</b>	nicht vorhanden
<b>Fassadengestaltung:</b>	Rauputz (Zustand schlecht)
<b>Sockel:</b>	Sandstein/Bruchstein (tlw. schlechter Zustand)
<b>Dach:</b>	
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 schadhafte Schäden und sollte dringend saniert werden.

**Umfang:** Grünflächen und asphaltierte Flächen

## 2.7. Sondereigentum an Wohneinheit Nr. 4

**Beschreibung:** Wohneinheit Nr. 4 befindet sich gemäß Aufteilungsplan in einem Gebäudeteil, der nicht mehr vorhanden ist. Aus diesem Grund entfällt die Beschreibung der Wohneinheit.

**Art des Objektes:** 4 – Raumwohnung auf 3 Geschossen

**Räume (geplant):** Flur, WC, Bad, 2 Abstellräume, Küche, 3 Balkone, 4 Zimmer, Garage

**Wohnfläche (geplant):** **Gesamt:** **119,7 m<sup>2</sup>**

(gem. Bauunterlagen, siehe Anlage 1)