

AZ: 16 K 26/25

Amtsgericht Gotha
Justus-Perthes-Straße 2
99867 Gotha



Objekt	<u>Einfamilienhaus freistehend</u> zweigeschossig, teilunterkellert, Grundstücksgröße <u>530 m²</u>
Adresse	Friedensstraße 37, 99885 Ohrdruf OT Gräfenhain
Flur; Flurstück	Flur 1, Flurstück 26/2
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	13.11.2025
<u>Verkehrswert</u>	<u>42.000,00 €</u>

1. Zustandsmerkmale des Grundstückes

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	bestehend aus zwei zusammengehörenden Flurstücksteilen, die von zwei fremden Flurstücksteilflächen durchtrennt sind (Flst. 63 u. 60) Wohnbebauung befindet sich an der Ostgrenze, Gartenfläche liegt im westlichen Grundstücksteil ausfüllt, Größe entspricht dem für Wohngrundstücke üblichen Standard	
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 31 m
	<u>Breite:</u>	ca. 17 m

Größe gesamt:	530 m²
davon bebaut:	ca. 201 m ²
unbebaut:	ca. 329 m ²

1.2. Erschließung

Straßenart:	Friedensstraße dient als Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	zweispurig befahrbar, Straßenzustand normal
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da Grundstück unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	
Strom:	• bestehender Anschluss an Stromnetz
Trinkwasserversorgung:	• Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden
Gasversorgung:	• Anschluss an Gasversorgung vorhanden
Abwasserentsorgung:	• Volleinsteinleitung in öffentlichen Mischwasserkanal
Einfriedungen:	• Holzzaun zur West- u. Südseite (schadhaft) • Metallsichtschutzzaun zur Nordseite
Gesamteinschätzung:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen .

2. Beschreibung Gebäude Einfamilienhaus

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

Gebäudeart:	Einfamilienhaus freistehend zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut teilsaniert im EG, weiterer Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf
Nutzung:	• EG vermietet und bewohnt, jedoch keine Abgeschlossenheit hergestellt • OG eigengenutzt, jedoch ohne Sanitärräume, die sich innerhalb der Mieträume des EG befinden
Baujahr:	1880
erfolgte Sanierungsarbeiten:	
1991/1993	• Erneuerung der Fenster, Fensterbänke, Rollläden
1994	• Erneuerung der Heizungsanlage, Heizungsrohre, Wandheizkörper
1996	• Erneuerung der Sanitärinstallation • Herstellung des Bades im EG des Anbaus • Erneuerung der Elektroinstallation im EG • teilweise Begradigung der Wandoberflächen im EG durch Anbringung von Gipsplatten

2.2. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	KG im Altbau teilunterkellert als Gewölbekeller, Anbau voll unterkellert EG als Vollgeschoss OG als Vollgeschoss Dachboden als Spitzboden (Kaltdach)
Konstruktionsart:	

KG Altbau:	• Gewölbekeller aus Feldsteinen
KG Anbau:	• Massivbauweise aus Betonhohlblocksteinen
EG Altbau:	• Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert
EG Anbau:	• Massivbauweise aus Gasbetonsteinen
OG Altbau:	• Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert
OG Anbau:	• Massivbauweise aus Gasbetonsteinen/Hohlblocksteinen
Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	ca. 24 cm im Altbau, ca. 36 cm im Anbau
Innenwände:	ca. 12 cm
Innenwände:	Massiv- bzw. Fachwerkbauweise
Dämmung:	weitestgehend nicht vorhanden, Styropor-Außendämmung auf ca. 25 m ² Straßenfront des Anbaus
Fassadengestaltung:	
Straßenseite (Ost):	Putz mit Farbanstrich (Altbauseite schadhaft)
Giebelseite (Süd):	Asbestschiefer (<u>schadstoffhaltiger Baustoff</u>)
Giebelseite (Nord):	unverputztes Mauerwerk (unfertig)
Rückseite (West):	unverputztes Mauerwerk am Anbau (unfertig), Verkleidung aus Tonplatten am Altbau (schadhaft)
Sockel:	in verschiedenen Ausführungen aus Bruchstein, Schalstein, Farbanstrich, Verblenderplatten in Natursteinoptik (schadhaft)
Dach:	
Form:	Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl
Eindeckung:	Tondachziegel (Zustand teilweise verbraucht)
Geschossdeckenaufbau:	
KG Altbau:	gemauertes Tonnengewölbe, darüber Holzbalken
KG Anbau:	Stahlträger mit Betoneinschubdielen
EG Altbau:	Holzbalkendecke
EG Anbau:	Stahlträger mit Betoneinschubdielen
OG:	Holzbalkendecke
Fußbodenaufbau:	
KG:	überwiegend unbefestigter Boden
EG Altbau:	Mix aus Balkenlage mit Holzdielen u. Betonboden
EG Anbau:	Betonestrich
OG:	Balkenlage mit Holzdielen
Raumhöhen:	
KG:	1,55 m (Gewölbekeller), 2,07 m (Anbau)
EG:	2,39 m – 2,82 m
OG:	2,50 m
Nebenfläche: (siehe Anlage 1)	KG: <u>48,9 m²</u>
Wohnfläche:	Gesamt: <u>195,0 m²</u>
	EG: 102,6 m ² (davon 7,9 m ² im Rohbauzustand)

DG: 92,4 m² (davon 28,9 m² im Rohbau)

Bruttogrundfläche:

Gesamt: ca. 344,3 m²

Raumaufteilung:

KG: 1 Kellerraum im Anbau (Heizung), 1 Gewölbekeller im Altbau
 EG: 3 Zimmer, Flur, Windfang, Abstellkammer, Küche, 2 Bäder
 OG: 5 Zimmer (2 davon im Rohbau), Küche, Flur, Abstellraum, Balkon

2.3. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:

Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (veraltet), Titanzink aus 1991 am Anbau

Fenster:

Kunststofffenster mit ISO-Doppelverglasung, Bj. 1991/1993

Sonnenschutz:

Rollläden mit Gurtband

Fensterbänke:

innen MDF-Platte/Terrazzo-Platte, außen Aluminium

Türen:

Hauseingangstür:

Holztür mit Glaskassetten, Bj. 1991

Innentüren:

im EG, überwiegend Röhrenspantüren, Bj. 1991, (tlw. schadhaft)
 im OG, überwiegend Holztüren, veraltet

Treppe:

KG/EG:

Betontreppenstufen

EG/OG:

Holztreppe, Breite 95 cm, Zustand verschlissen

OG/DG:

orts feste Holztreppe, Zustand verschlissen

Wandbeschichtung:

EG:

Reibputz mit Farbanstrich, vereinzelt Tapete

OG:

überwiegend Tapete

Wandoberflächenqualität:

EG:

überwiegend aufgearbeitete u. geglättete Oberflächen

OG:

unebene Oberflächen in schlechter Qualität

Deckengestaltung:

Mix aus Raufasertapete, Putz

Sanitärräume Bad 1 EG:

Ausstattung:

mäßige Ausstattung bestehend aus:

- Stand-WC mit Vorbauspülkasten, Waschtisch
- Dusche mit provisorischer Glastrennwand und erhöhter Duschtasse

Boden-/Wandbelag:

- Wandbereich mit kleinformatischen Fliesen/Raufasertapete
- Boden als PVC-Belag

Zustand:

schlechter Zustand, Sanierungsbedarf

Sanitärräume Bad 2 EG:

Ausstattung:

einfache Ausstattung mit Wanne, Waschtisch, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Dusche ohne Duschwand

Boden-/Wandbelag:

kleinformatische Fliesen

Zustand:

mäßiger Zustand, Standard der 90er Jahre

Bodenbeläge:

KG:

- ohne Belag

EG:

OG:

- Mix aus PVC-Belag, Textilbelag, Fliesen in Windfang, Küche
- Mix aus PVC-Belag, Textilbelag

besondere Bauteile:

Eigenbau-Lagerbox auf Balkon, begehbar, Größe ca. 7,9 m²

2.4. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:

zentrale Wärmeversorgung über Niedertemperaturgaskessel
nicht funktionstüchtig, da Rohrsystem aufgefroren

weitere Heizquellen:

- Holzkamin (offen) im Wohnzimmer des EG

Warmwasserversorgung:

Warmwasserspeicher, betrieben über Gaskessel

Elektroinstallation:

im EG teilerneuert, im OG veraltet

Energetischer Standard:

unterdurchschnittlich

2.5. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes

Gesamteindruck:

mäßiger Gesamteindruck,
bislang **geringfügig saniert**, weiterer **erhöhter Sanierungs-
und Fertigstellungsbedarf**

Baumängel und Bauschäden:

1. Feuchtigkeit in unteren Wandbereichen des KG (Anbau)
2. Wasserschaden im EG (teilweise behoben)
3. Heizungsschaden im OG (Frostschaden)

Sanierungsbedarf:

erhöhter Sanierungsbedarf (siehe Gutachten)

2.6. Beschreibung Scheune/Nebengebäude

Gebäudeart:

Lagergebäude in einfacher Bauweise, eingeschossig,
Satteldach, **mäßiger Zustand**

Nutzung/Baujahr:

Lagerzwecke/Bj. 1913

Konstruktionsart:

Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert mit Gipsstein

Fassadengestaltung:

Mix aus Fachwerkfassade, Tontafeln, Ziegelstein

Dach:

Satteldach, Holzdachstuhl, Tonziegel, (veraltet und schadhaft)

Fußbodenaufbau:

Betonboden ohne Beschichtung

Bruttogrundfläche:

Gesamt: **ca. 70,5 m²**

Nutzfläche:

Gesamt: **ca. 55,9 m²**

Dachentwässerung:

lediglich auf östlicher Dachseite vorhanden

Fenster:

einfach verglaste Holzfenster, tlw. Kunststofffenster

Tor:

Sektionaltor, Fabrikat Hörmann, Motorantrieb (neuwertig)

Heizung/Wasser:

keine Heizungs- u. Wasserversorgung vorhanden

Elektroinstallation:

vorhanden

Energetischer Standard:

unerheblich, weil unbeheizt

Gebäudezustand:

mäßigerer Zustand mit Sanierungsbedarf

Baumängel und Bauschäden:

Wasserschaden

2.7. Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Freiflächen:

überwiegend ungestaltet, unbefestigt, ungepflegt