

### **II. 3. Allgemeine Beschreibung**

Die Stadt Zeitz mit ihren Ortschaften bzw. Ortsteilen liegt rund 25 km nördlich von Gera und ca. 45 km südwestlich von Leipzig, im Burgenlandkreis sowie im Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich östlich des Stadtzentrums von Zeitz. Es erstreckt sich von der August-Bebel-Straße in südwestliche Richtung. Es wird durch die vg. Straße, zweiseitig durch bebauten Grundstücke und südwestlich durch den „Goethepark“ begrenzt.

Das Grundstück ist direkt an der Straße und über die 3-geschossigen, teilunterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleines massives Nebengebäude. Der rückseitige Grundstücksbereich ist eine große unbefestigte Freifläche. Diese wäre bei entsprechender Gestaltung der Außenanlagen (z. B. mit überdachtem Freisitz) für Mieter gut nutzbar. Die Freifläche ist jedoch stark verwildert und der einzelne Baumbestand ungepflegt. Die nordwestliche Grundstücksgrenze ist mit einem verschlissenen Maschendrahtzaun eingefriedet. Insbesondere im Bereich zum Gebäude lagern relativ große Mengen alten Hausrats und Sperrmüll.

### **II. 5. Beschreibung des Grund und Bodens**

#### *Örtliche Lage und Verkehrslage*

- Stadtlage/Bereich : östlich des Stadtzentrums von Zeitz gelegen
- Straße : August-Bebel-Straße – voll ausgebaute Stadtstraße mit beidseitigen Gehwegen und seitlichen Parktaschen
- Zufahrt : über die vg. Straße; Das Grundstück ist nicht befahrbar.
- Parkmöglichkeiten : zeitlich begrenzt entlang der August-Bebel-Straße sowie auf öffentlichen Straßen in der näheren Umgebung

Entfernung zu Verkehrsknotenpunkten

- : Autobahnanschlussstellen:
- Naumburg, BAB 9 - ca. 15,5 km
  - Weißenfels, BAB 9 - ca. 18,0 km
- Bundesstraßen:
- Anbindung B 180 - ca. 350 m
  - Anbindung B 2 - ca. 3,0 km
  - Anbindung B 91 - ca. 4,5 km

Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln

- : Bushaltestelle ca. 200 m entfernt und Bahnhof Zeitz in ca. 1,5 km Entfernung

Lage zu Läden für den Tagesbedarf

- : nächster Einkaufsmarkt ca. 200 m entfernt

Lage zu gesellschaftlichen Einrichtungen

- : öffentliche Dienststellen, Ämter und Kultureinrichtungen im Zentrum von Zeitz, Entfernungsbereich bis ca. 1,5 km, Landratsamt Burgenlandkreis (Sitz in Weißenfels und Naumburg) in 22 km bzw. 28 km Entfernung

***Zustandsstufe des Bodens und Bodenart***

Entwicklungszustand : baureifes Land

Erschließungszustand : voll erschlossen

Abgabenrechtlicher Zustand

- : erschließungsbeitragsfrei;  
Zukünftige Verbesserungen der Erschließung können Ausbaubeiträge zur Folge haben.  
Eine öffentlich-rechtliche Beitragspflicht oder Verpflichtungen zur Zahlung sonstiger nicht steuerlicher Abgaben (z. B. nach dem Kommunalabgabengesetz, Beiträge nach den Satzungen der Wasser- und Abwasserverbände) sind nicht bekannt.

Grundstücksgestalt

- : trapezförmiger Grundstückszuschnitt;  
Grundstücksbreite an der August-Bebel-Straße - ca. 16 m  
mittlere Grundstückstiefe - ca. 43 m

Geländeverhältnisse

- : entlang der August-Bebel-Straße in südöstliche Richtung leicht ansteigendes Gelände, innerhalb des Grundstückes nahezu ebenes Gelände

Bodenbeschaffenheit/

Baugrund : Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.  
Eine ausreichende Tragfähigkeit des Bodens im bebauten Bereich des Grundstückes wird unterstellt.

Altlasten/

Kontaminierungen : Gemäß schriftlicher Auskunft des Burgenlandkreises (Umweltamt, Untere Abfall-, Boden- und Immissionsschutzbehörde, Dienststelle Weißenfels) vom 02.06.2023 und nach telefonischer Nachfrage vom 23.05.2024 ist das Grundstück aktuell nicht im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 BodSchAG LSA registriert.

Immissionen : entsprechend der Ortsüblichkeit, erhöhter Verkehrslärm durch die stark befahrene August-Bebel-Straße

***Stadttechnische Erschließung***

Wasserversorgung : Anschluss an öffentliches Netz

Entwässerung : Anschluss an öffentliche Kanalisation

Gas : Anschluss vorhanden

Elektro : Anschluss an öffentliches Netz

Telefon : Anschluss vorhanden

***Bauweise und Ausnutzung***

Bauweise : gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO geschlossene Bauweise (Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, Länge der Gebäude > 50 m);  
Wohn- und Geschäftshaus beidseitig eingebaut

Bauliche Ausnutzung : mittel;  
Die bebaute Fläche des Grundstückes (~ 147 m<sup>2</sup> Wohnhaus, ohne Nebengebäude) beträgt ~ 21 % der Grundstücksfläche (689 m<sup>2</sup>).

**II. 6. Beschreibung der baulichen Anlagen**

Die Angaben zu den Gebäuden beziehen sich auf **dominierende Baustoffe, Bauausführungen und wesentliche Ausstattungen**. Es wird die **Legalität der zur Sanierung (1999/2000) erbrachten Ausbauleistungen im Spitzboden vorausgesetzt**.

In der Bewertungspraxis erfolgt keine individuelle Berücksichtigung einzelner Bauteile.

Für die Bewertungsansätze ist der **im Wesentlichen vorhandene Ausstattungsstandard** der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag **insgesamt** maßgebend.

## Wohn- und Geschäftshaus

Im Stadtarchiv Zeitz (Moritzburg) befinden sich erste Aufzeichnungen zur „Errichtung eines Wohn- und Stallgebäudes“ aus dem Jahr 1878/79. Es liegt ein Behändigungsschein zur „Vergrößerung eines Wohnhauses“ vom 15.06.1882 vor. Der Behändigungsschein zur „Vervollständigung des Dachgeschosses im Wohngebäude“ ist auf den 16.10.1885 datiert. Bauliche Veränderungen im Erdgeschoss „Errichtung von Läden“ erfolgten in den Jahren 1900 und 1925/26.

Durch die Stadt Zeitz (Bauordnungsamt) wurde am 20.02.2001 eine Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Errichtung einer Balkonanlage am Mehrfamilienhaus“ erteilt.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist 3-geschossig (EG - 2. OG) und teilunterkellert (vermutlich rechtlicher Gebäudeteil, straßenseitig betrachtet). Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Der Hauseingang und die Zugänge zu den Gewerbeeinheiten befinden sich an der Straßenseite. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind außerdem über das Treppenhaus zugänglich. Im Erdgeschoss besteht über den Hausdurchgang ein Zugang zur rückseitigen Freifläche.

Das Treppenhaus ist etwa in der Gebäudemitte angeordnet. An der Gebäuderückseite sind ab dem 1. Obergeschoss für die Gewerbeeinheit und die drei Wohnungen Balkone angebaut.

Nach Angabe des Antragstellers werden die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss durch die des Antragsgegners genutzt. Ggf. besteht diese Nutzung auch nicht mehr. Das 1. Obergeschoss (ehemalige Büroeinheit) und die 3-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss rechts sind leerstehend. Zum zweiten Ortstermin wurde festgestellt, dass die vg. 3-Raum-Wohnung augenscheinlich zur Unterbringung von Arbeitern genutzt wird. Die Maisonettwohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss links ist vermietet. Die 1-Raum-Wohnung im Dachgeschoss rechts wird genutzt, jedoch besteht gemäß Angabe des Antragstellers für diese Wohnung kein Mietverhältnis.

Das Gebäude konnte im Innenbereich nicht komplett besichtigt werden. Gesehen wurden nur der Vorraum und die Dusche der rechten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die ehemalige Büroeinheit im 1. Obergeschoss, die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts sowie der Keller und das Treppenhaus.

Die beiden Gewerbeeinheiten und der Spitzboden/Dachraum wurden nicht besichtigt. Außerdem verwehrt die Mieterin der Maisonettwohnung (2. OG) und der Nutzer der 1-Raum-Wohnung (DG) die Besichtigung. Der Antragsteller erteilte Auskünfte zu den nicht besichtigten Gewerbeeinheiten und Wohnungen.

### ***Nutzung:***

Das Wohn- und Geschäftshaus wird nach den vorliegenden Bauzeichnungen, den Angaben in der Bauakte sowie den Feststellungen zur zweiten Ortsbesichtigung (soweit besichtigt) wie folgt genutzt:

- Keller : Mieterkeller und Heizungsraum
- Erdgeschoss : 2 Gewerbeeinheiten; jeweils mit 2 Ladenräumen; linke Einheit mit Teeküche, rechte Einheit mit Dusche und Vorraum, außerdem ein Abstellraum (separater Zugang vom Treppenhaus aus)
- 1. Obergeschoss : eine Büroeinheit mit 8 Büroräumen, Toilette, Flur und 2 Balkonen

2. Obergeschoss : eine 3-Raum-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon
2. Ober-/Dach-  
geschoss : eine 3-Raum-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon  
(*Maisonettwohnung*)
- Dachgeschoss : eine 1-Raum-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon
- Spitzboden/  
Dachraum : Zuordnung zu der Maisonettwohnung (2. OG/DG) und 1-Raum-  
Wohnung (DG); nach Angabe als Abstellfläche genutzt,  
gemäß Gebäudeschnitt Firsthöhe ca. 2 m

**Rohbau:**

- Gründung : vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen,  
nicht untersucht
- Außenwände/  
Innenwände : vermutlich Ziegelmauerwerk, im Keller tlw. Bruchsteinmauerwerk  
sowie Holzlattentrennwände, Innenwände tlw. als Trockenbauständer-  
wände
- Decken : *über KG*: Gewölbedecke (Ziegel, überw. ungeputzt)  
ansonsten vermutlich Holzbalkendecken, oberste Geschossdecke  
vermutlich gedämmt
- Dach : Holzkonstruktion, Satteldach, Zwischensparrendämmung;  
rückseitig im Bereich der 1-Raum-Wohnung/zum Balkon große  
Dachgaube
- Treppen : *zum Keller*: Natursteintreppe  
*zum 1. OG*: Massivtreppe mit Granitbelag  
*zum 2. OG/DG*: Holztreppe;  
Holztreppe in der Maisonettwohnung, zum Spitzboden nicht bekannt  
(vermutlich Holztreppe und/oder Einschubtreppen)

**Ausbau:**

- Fassade : *straßen- und rückseitig*: Strukturputz, Gebäudesockel Glattputz,  
Fassadenanstrich
- Dachdeckung : Betondachsteine
- Fußböden : *EG*: Gewerbeeinheiten – Fußbodenfliesen, ggf. Laminat  
*1. OG*: ehemalige Büroräume und Küche mit Laminat, Toilette und  
Flur mit Fußbodenfliesen  
*2. OG*: Wohnräume der 3-Raum-Wohnung mit Laminat, Küche, Bad  
und Flur mit Fußbodenfliesen  
*2. OG/DG*: Wohnräume der Maisonettwohnung Laminat, Küche und  
Flur nicht bekannt, Bad mit Fußbodenfliesen

- Fußböden : *DG*: Wohnraum/Küche der 1-Raum-Wohnung vermutlich Laminat und Bad mit Fußbodenfliesen  
*Treppenhaus*: Hausdurchgang und Treppenpodeste mit Granitfliesen  
*KG*: Betonfußboden bzw. Estrich
- Wand- u. Decken-  
behandlungen : Putz, Tapeten und Anstriche;  
*1. OG*: Toilette der ehem. Büroeinheit türhoch gefliest  
*2. OG*: Bad der 3-Raum-Wohnung raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel  
*2. OG/DG*: Bad der Maisonettwohnung vermutlich raumhoch gefliest, Fliesenspiegel in der Küche nicht bekannt  
*DG*: Bad der 1-Raum-Wohnung vermutlich gefliest, Fliesenspiegel in der Küche nicht bekannt  
*Treppenhaus*: Strukturputz  
*KG*: überwiegend geputzt
- Türen : *Hauseingangstüren*: straßen- und rückseitig (Hauseingangs- und rückseitige Außentür, Türen der Gewerbeeinheiten) – Kunststofftüren mit Voll- oder Teilverglasung  
*Innentüren*: Wohnungseingangs- und Innentüren Gewerbe/Wohnungen (soweit besichtigt) – Futtertüren aus Holzwerkstoffen, zur ehem. Büroeinheit *1. OG* Türelement Holz mit Glasausschnitt, zur Wohnung *2. OG* rechts Metalltür, im Treppenhaus EG einzelne Feuerschutztür, zum Keller – Blendrahmentür aus Holz
- Fenster : Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung einschl. der straßenseitigen Schaufenster im EG, im DG Dachflächenfester (Material nicht bekannt), im Treppenhausanbau EG einzelnes Einfachfenster aus Holz

**Haustechnik:**

- Heizung : Gaszentralheizung
- Sanitär : *EG*: rechte Gewerbeeinheit – Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, ohne WC; linke Gewerbeeinheit – Ausstattung nicht bekannt  
*1. OG*: Toilette der ehem. Büroeinheit mit Waschbecken und 2 Tiefspül-WC (wandhängend)  
*2. OG*: Bad der 3-Raum-Wohnung mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, Tiefspül-WC und Handtuchheizkörper  
*2. OG/DG*: Bad der Maisonettwohnung gemäß Angabe mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und Tiefspül-WC  
*DG*: Bad der 1-Raum-Wohnung vermutlich ebenfalls mit Eckbadewanne, Waschbecken und Tiefspül-WC, in der ehem. Büroeinheit und vermutlich in allen Wohnungen Vorwandinstallationen;  
Warmwasserbereitung ehemals über Heizung
- Elektro : überwiegend zeitgemäße Elektroendinstallation, Türöffner

**Besondere Bauteile:**

Balkone : verzinkte Stahlkonstruktion inkl. Brüstungsgeländer, Böden aus Alu-Riffelblech, ein Balkon im 2. OG und Balkon im DG ohne Überdachung

**Energetische Eigenschaften:**

Gemäß Angabe des Antragstellers/Miteigentümers liegt für das Wohn- und Geschäftshaus kein Energieausweis vor.

Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z. B. Maßnahmebeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und oberster Geschossdecke, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern).

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind in den Energieausweisen künftig zusätzlich die Kohlendioxidemissionen anzugeben.

Bei evtl. zukünftigen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind die energetischen Anforderungen des GEG zu berücksichtigen.

**Durchgeführte Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahren:**

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um einen sanierten und modernisierten Altbau. Gemäß Angabe des Miteigentümers erfolgte die Sanierung/Modernisierung 1999/2000. Im Jahr 2001 wurden, ausgehend von der erteilten Baugenehmigung, die rückseitigen Balkone angebaut.

Folgende wesentliche Bauleistungen wurden nach den Bauunterlagen und den Feststellungen zur zweiten Ortsbesichtigung erbracht:

- *Keller*: Putz- und Malerarbeiten, Erneuerung des Fußbodens, Einbau von Holzlattentrennwänden
- *Haustechnik*: Einbau einer Gaszentralheizung einschl. Heizleitungen und Heizkörper; Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen sowie vermutlich der Wasser- und Abwasserleitungen einschl. Isolierarbeiten
- *Fenster/Türen*: Einbau neuer Fenster-/Balkontüren, einschl. im Treppenhaus und Dachflächenfenster im DG/Spitzboden, Erneuerung der Außentüren sowie der Eingangs- und Innentüren in den Gewerbeeinheiten und Wohnungen
- *Gewerbeeinheiten/Wohnungen/Spitzboden*: Einbau/Sanierung von Innenwänden (teilweise Trockenbauständerwände), Fußböden (vermutlich Unterböden und Beläge), Toiletten und Bäder (Sanitärgegenstände und Fliesenarbeiten), Einbau der Treppen in der Maisonett- und Dachgeschosswohnung, ggf. Putzarbeiten und malermäßige Renovierung
- *Treppenhaus*: Einbau Granitfliesen/Granitbelag Hausdurchgang EG, Treppenpodeste und Belag der Treppe zum 1. OG, ggf. Aufarbeitung/Neueinbau Holztreppe zum 2. OG und DG, Putz- und Malerarbeiten (Strukturputz und Anstrich)

- *Dachgeschoss/Dach*: Verstärkung von Dachbalken, Einbau der Zwischensparrendämmung, vermutlich Dämmung oberste Geschossdecke und im Bereich der Dachgeschosswohnungen, Erneuerung der Dachdeckung und Dachentwässerung
- *Fassade*: Neuputz, ggf. Putzausbesserung und Fassadenanstrich
- Anbau der rückseitigen Balkone

### ***Baumängel/Bauschäden***

**Die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden kann nur aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung erfolgen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen (Bauteilöffnungen), Baustoffprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Aussagen zum Zustand nicht sichtbarer Bauteile und zu evtl. vorhandenen tierischen oder pflanzlichen Holzzerstörern können nicht getroffen werden.**

Zum zweiten Ortstermin wurden folgende Schäden/Mängel bzw. erforderliche Instandsetzungsarbeiten in den besichtigten Bereichen festgestellt:

- *Keller*: geringfügig Putzschäden
- *Gewerbeeinheiten/Wohnungen/Treppenhaus*: malermäßige Renovierungsarbeiten der ehemaligen Büroeinheit 1. OG, vermutlich in den Gewerbeeinheiten EG, komplett bzw. teilweise in den Wohnungen 2. OG rechts und DG rechts sowie in Teilbereichen des Treppenhauses erforderlich, in der Büroeinheit einzelne Risse und eine Innentür schadhaf
- *Hauseingangstür straßenseitig*: Scheibenverglasung zerbrochen
- *Fassade*: straßen- und rückseitig im Bereich Gebäudesockel großflächig Putz- und Anstrichschäden, rückseitig teilweise vg. Schäden bis Höhe Erdgeschoss reichend, an der Rückseite ein zugemauertes Fenster nicht verputzt
- *Dachrinne*: straßen- und rückseitig durch Laub und Pflanzenbewuchs verstopft
- *Heizungsanlage*: Alter 24 Jahre; In Hinblick auf die Optimierung der Heizleistung und unter energetischen Gesichtspunkten ist die Erneuerung mittelfristig (in ca. 5 Jahren) erforderlich.
- *Hausrat*: Auf dem rückseitigen Grundstücksbereich, u. a. im Bereich zum Haus und teilweise auch im Keller sowie ggf. im Nebengebäude lagert zahlreicher alter Hausrat und Sperrmüll.

### **Nebengebäude**

Rückseitig des Wohn- und Geschäftshauses, im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein 1-geschossiges Nebengebäude mit Dachraum. Das Baujahr des Gebäudes ist dem Antragsteller nicht bekannt. Es dient(e) den Mietern für Abstellzwecke.

### ***Bauweise:***

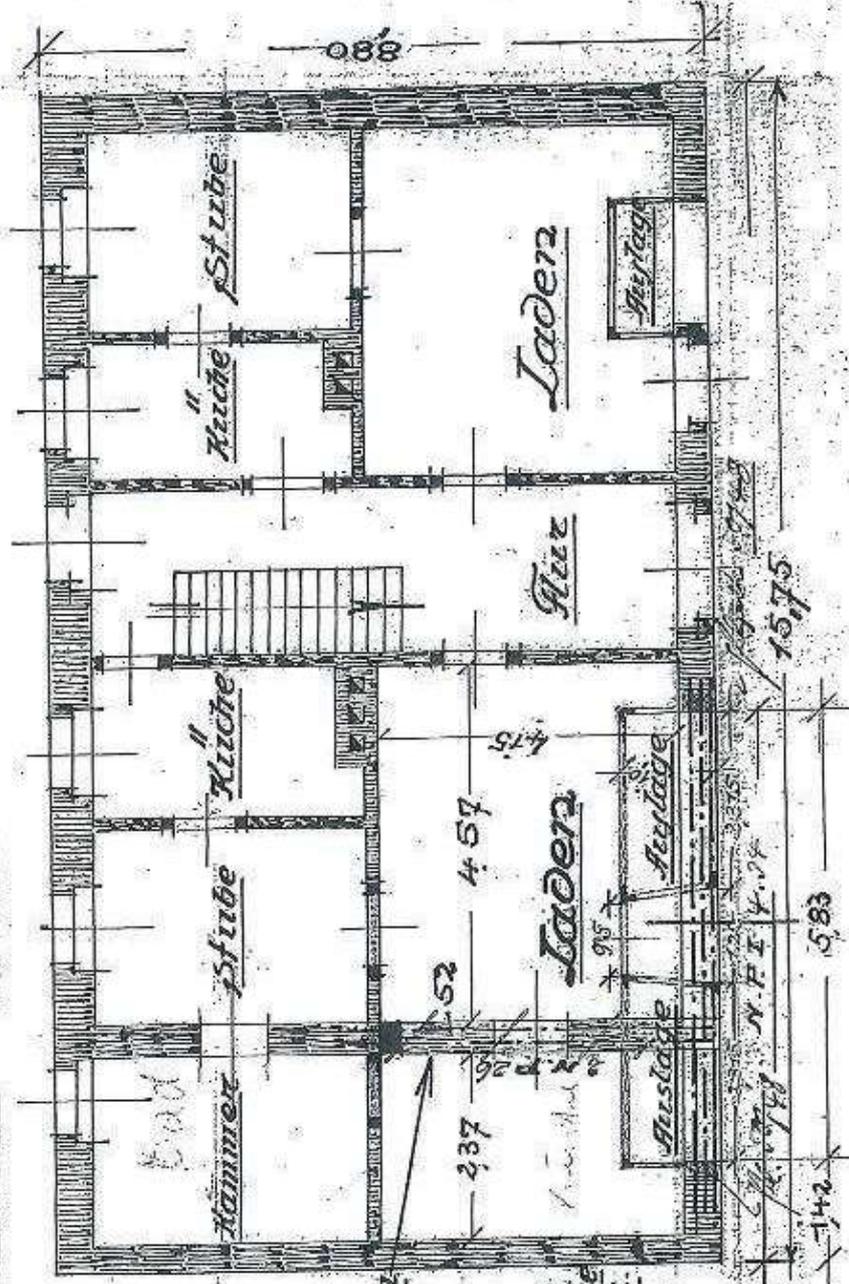
- Abmessung: ca. 6 m x 4 m; Grundfläche 24 m<sup>2</sup>
- vermutlich ohne Gründung
- augenscheinlich Holzkonstruktion
- Brettertür und Holzeinfachfenster
- Satteldach, Holzschindeln (Altdeckung)

**Az.: 5 K 1/23**

06712 Zeitz, August-Bebel-Straße 12 (Gemarkung Zeitz, Flur 73, Flurstück 2378/177)

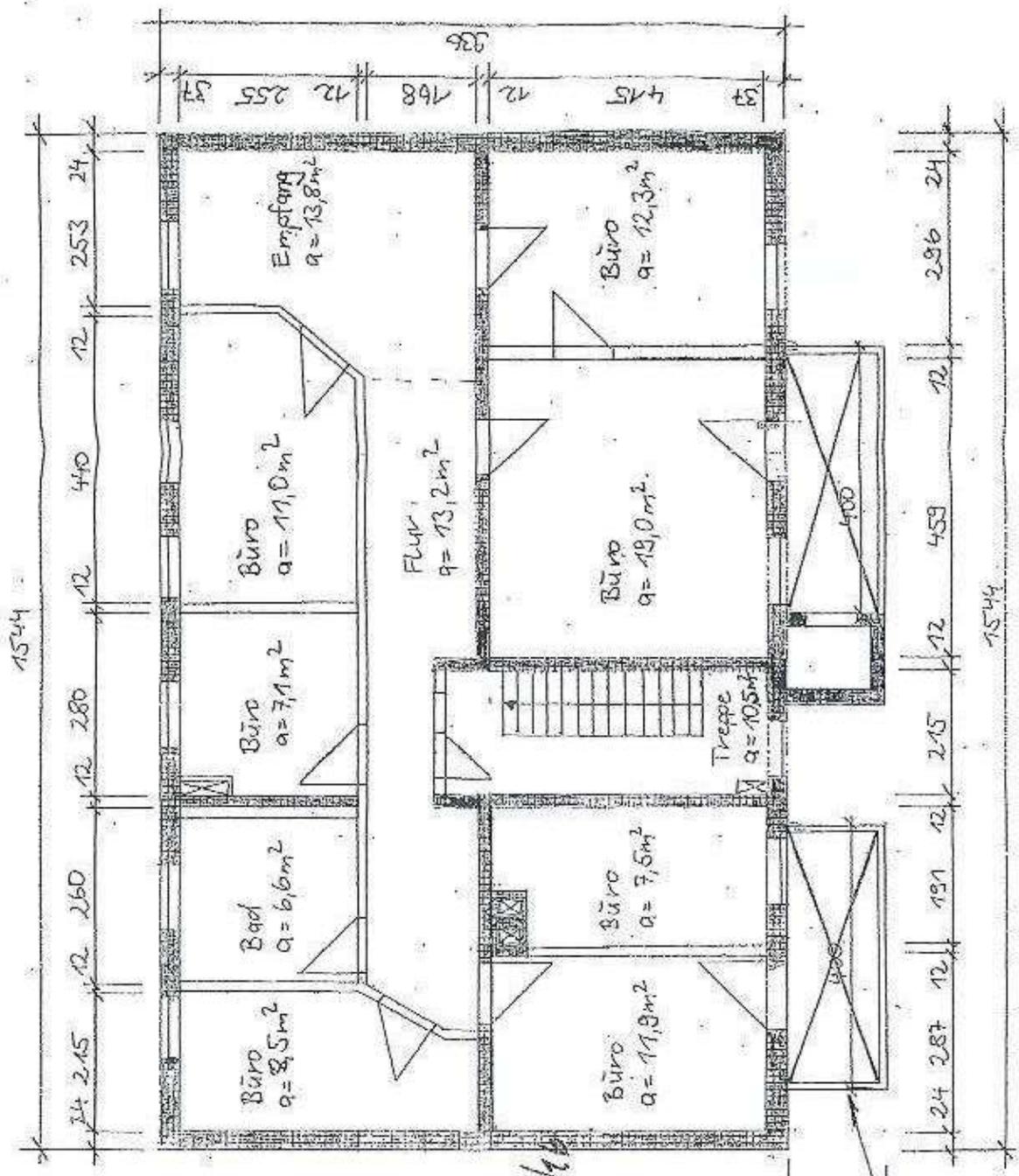
---

Nahezu alle Bauteile des Gebäudes sind verschlissen oder schadhaft. Es wäre bei entsprechenden Instandsetzungsarbeiten als einfaches Nebengelass nutzbar. Das Nebengebäude ist wertlos.



Mauerstärken  
 Parkette 52  
 1. Giebel 39  
 2. Giebel 39  
 Dachstuhl 26  
 200 mm dicke  
 Kehlbalken

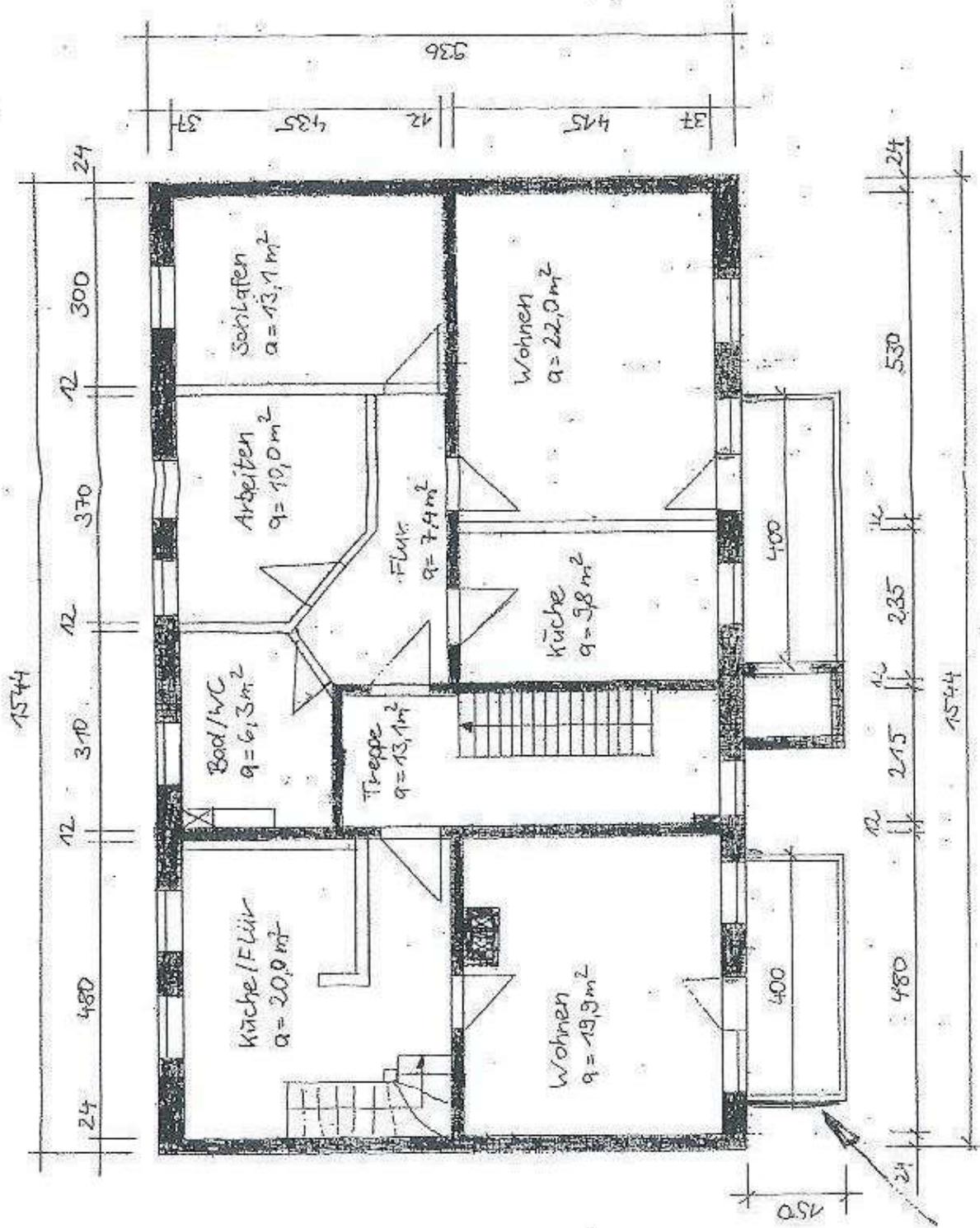
Grundriss Erdgeschoss  
 (Maßstab 1:100)



**Statt Zelt**  
 Bauordnungsamt  
 Geprüft **63/03/01/16**  
 Baugenehmigungs-Nr. ....  
 20. FEB 2011  
 Sachbearbeiter

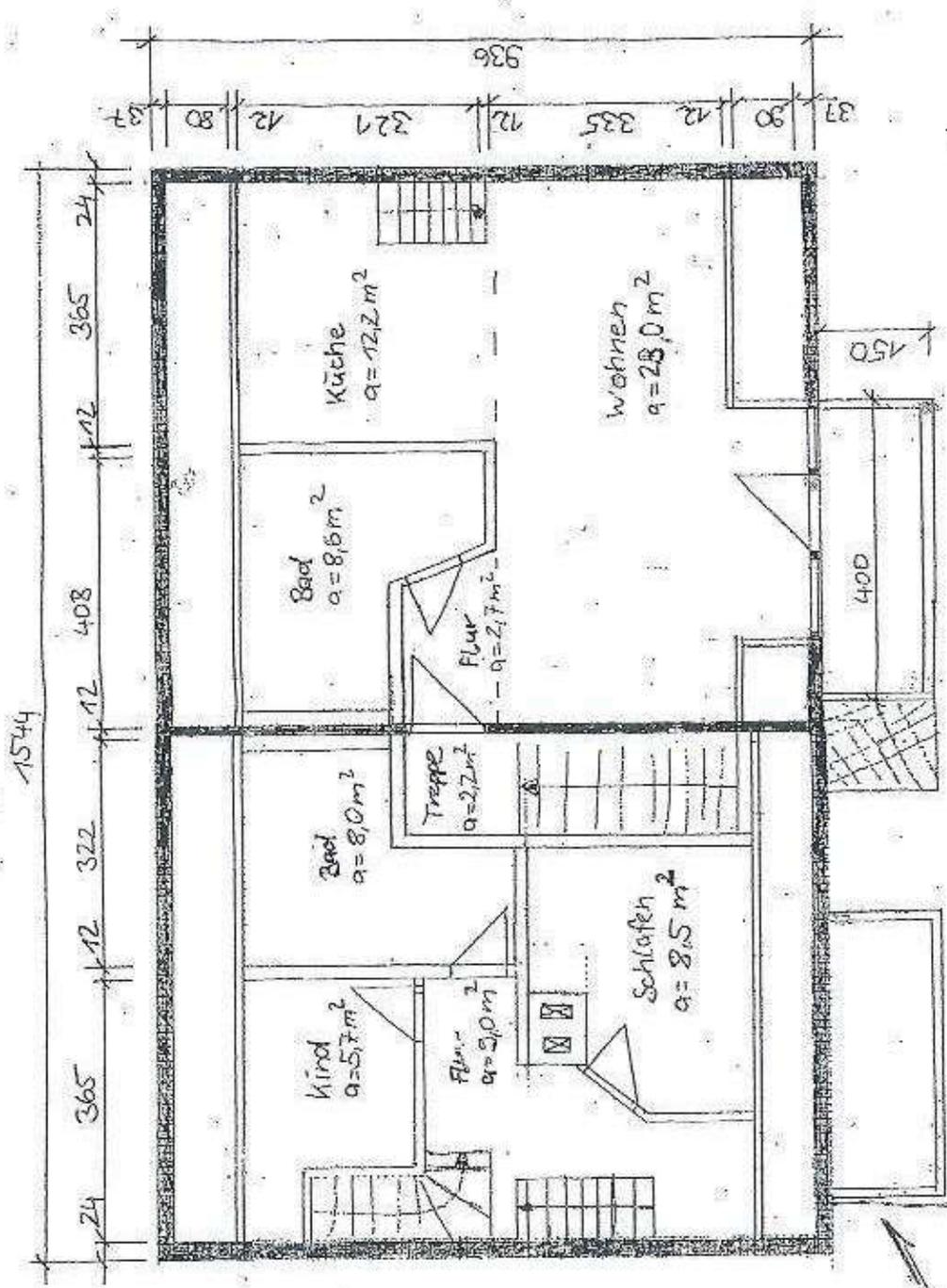
Grundriss 1. Obergeschoss  
 (Maßstab 1:100)

790X



F90A

Grundriss 2. Obergeschoss  
(Maßstab 1:100)



Mauerwerk

Trickentbau

FOOA

Grundriss Dachgeschoss  
(Maßstab 1:100)