

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt		
Landkreis:	Burgenlandkreis		
Ort:	Stadt Zeitz (Mittelzentrum)		
Einwohner:	ca. 28.000 incl. eingemeindeter Ortschaften		
Verkehrsanbindungen:	<u>Bundesstraßen</u>		
	B 2	Gera-Leipzig	
	B 91	Zeitz-Halle (Saale)	
	B 180	Altenburg-Naumburg	
	<u>Bundesautobahnen</u>		
	A 4	Dresden-Frankfurt	ca. 20 km
	A 9	München-Berlin	ca. 20 km
	<u>Flughafen</u>		
	Leipzig-Halle		ca. 50 km
	<u>Bahnverkehr</u>		
	Bahnhof Zeitz, Fern- und Regionalbahn (Strecken Leipzig-Saalfeld, Zeitz-Weißenfels)		

2.2 Regionale Lage

Standort:	Das Grundstück befindet sich in einer in den 1930er Jahren entstandenen Wohnsiedlung am südwestlichen Rande der Stadt Zeitz. Das Stadtzentrum ist ca. 1 km entfernt.		
Infrastruktur:	Die Stadt Zeitz ist ein Mittelzentrum im Süden von Sachsen-Anhalt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen sowie öffentlicher Nahverkehr sind vorhanden.		
Entfernungen:	Geschäfte täglichen Bedarfs	- ca. 600 m	
	Bushaltestelle	- ca. 500 m	
	Bahnhof	- ca. 2,6 km	
Wohnlage:	gute Wohnlage		
Nachbarschafts- bebauung:	Doppelhaushälfte Feldweg 22		

2.3 **Zuschnitt, topographische Grundstückslage**

Grundstücksgröße:	363 m ²
Grundstückszuschnitt:	trapezförmig
Straßenfrontbreite:	ca. 8 m
Abmessungen:	ca. 8 bis 18 m x 23 bis 30 m
topographische Grundstückslage:	nahezu ebenes Gelände
Höhe zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus steht ca. 3 m von der Straße entfernt und direkt an der östlichen Grundstücksgrenze. Dort schließt sich die benachbarte Doppelhaushälfte an. Die Garage befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze.
Einfriedungen:	Entlang der Straße ist das Grundstück mit 2 waagerechten Brettern eingefriedet. Die Zugänge sind offen. An den anderen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzaun bzw. Lamellenholz-Zaunfelder vorhanden.

2.4 **Boden- /Oberflächenbeschaffenheit**

Grundstücksnutzung:	Wohngrundstück (Einfamilienhaus)
Aufwuchs und Beschaffenheit:	Die nicht bebaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen, Ziergehölzen und Stauden begrünt. Sie ist verwildert.
Baugrund/ Grundwasser:	Am Gebäude sind Mauerwerksrisse vorhanden, welche auf einen instabilen Baugrund infolge defekter Dachentwässerung hindeuten. Die Rissorientierung deutet auf Luftdruckschäden durch im 2. Weltkrieg in der Wohnsiedlung heruntergegangene Fliegerbomben hin. Ansonsten sind keine Risse und Schiefstellungen erkennbar, welche auf Setzungserscheinungen hindeuten könnten. Jedoch ist der nachträglich errichtete Windfang abgerissen. Das deutet auf einen Baumangel im Bereich der Gründung hin.
Hochwassergefahr:	Aufgrund der Höhenlage besteht keine Hochwassergefahr.
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche wahrgenommen. Da es sich um eine Wohnsiedlung handelt wird davon ausgegangen, dass auch keine vorhanden sind.

4. Baubeschreibung

4.1 Wohnhaus

Gebäudeart, Baujahr

Gebäudearten (ImmoWertV):	2.01 Doppel- und Reihenendhaus Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
	2.21 Doppel- und Reihenendhaus Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
	2.23 Doppel- und Reihenendhaus Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach
Grundrissform:	rechteckig mit rechteckigem Windfanganbau
Baujahr:	1938
Wohnfläche:	85 m ²
Modernisierungen:	1996 - Erneuerung der Dacheindeckung - teilweise Erneuerung der Fenster - Einbau Öl-Zentralheizung - Badeinbau (unter der Treppe)

Raumordnung und Raumnutzung

Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Windfang Wohnfläche rd. 46 m ²
Dachgeschoss:	2 Räume, WC, Flur Wohnfläche rd. 39 m ²
Raumhöhen:	EG - ca. 2,50 m DG - ca. 2,20 m
Raumzuschnitt:	Der Raumzuschnitt ist für heutige Verhältnisse ungünstig. Die Badewanne unter der Treppe und die beengten WC's entsprechen nicht dem heutigen Wohnkomfort.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	Stampfbeton
Kellerdecke:	Stahlbetondecke (vor Ort gegossen)
Außenwände:	Hohlmauerwerk, 32 cm dick bzw. Mauerwerk 24 cm dick
Innenwände:	Mauerwerk, 11,5 cm dick
Geschosstreppe:	2/4 gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, Windfang Flachdach
Dachneigung:	ca. 45 Grad, Windfang 5 Grad
Dacheindeckung:	Betondachpfannen, Windfang Wellasbestplatten
Regenrinnen/Fallrohre:	Titanzinkblech, Windfang PVC-Rinne
Schornstein:	Ziegelmauerwerk (verrohrt)

Fassaden

Fassaden:	Strukturputz (Nesterputz), Giebelwand im DG mit Holz verkleidet, Windfang Glattputz mit weißem Farbanstrich
Sockel:	Glattputz
Fenster:	überwiegend Holz-Thermofenster (vor 1990)
Rollläden:	zum Teil Kunststoff-Rollläden (manuell bedienbar)
Fensterbänke:	Terrazzo bzw. Ziegelrolschicht
Haustür:	Holztür mit Glasausschnitten (Bj. 1988)

Raumausstattung

Wände:	Raufaser- und Papiertapete bzw. Paneelverkleidung
Decken:	Raufasertapete bzw. Polystyrolplatten
Fußböden:	verschiedene Beläge, EG - keramische Fliesen, Textilbelag DG - Textilbelag
Sohlbänke innen:	überwiegend Terrazzo
Innentüren:	Zargentüren verschiedener Ausführungen, überwiegend glatte Türblätter und alte Zargen
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden

Technische Ausstattungen/Installationen

WC Erdgeschoss:	Stand-WC-Becken mit Aufputz-Spülkasten, <u>kein</u> Handwaschbecken, Wände Dekorpaneele
Bad EG:	eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Fußboden und Wände gefliest
WC Dachgeschoss:	Stand-WC-Becken mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken im Flur
Elektroinstallation:	mehrmals bedarfsgerecht erweitert, überaltert (Drehsicherungen, nur 3 Stromkreise)
Heizung:	Buderus-Ölkessel, 2002 umgerüstet auf Erdgas, in den Räumen Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Zentralheizung

Beurteilung des Bauzustandes

Das Gebäude wurde vor rd. 30 Jahren in Teilbereichen in der damals üblichen Art und Weise modernisiert. Inzwischen haben sich die Anforderungen, insbesondere an Sanitärräume, verändert. Die Türen und Fenster, Wände, Decken und Fußböden sowie die technische Gebäudeausrüstung sind überaltert und nicht mehr zeitgemäß.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird der derzeitige Bauzustand zugrunde gelegt, was sich auf die Restnutzungsdauer auswirkt. Zukünftige Modernisierungen werden nicht berücksichtigt, da die Art und der Umfang dem Erwerber überlassen bleibt und zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG

Zur Ertüchtigung der Bausubstanz ist eine Rissanierung an den Außenwänden notwendig. Infolge der Erschütterungen durch den Einschlag von Fliegerbomben in unmittelbarer Nachbarschaft hat sich das Mauerwerksgefüge gelockert. Am Hausgiebel sind senkrecht und y-förmig verlaufende Mauerwerksrisse mit einer Rissbreite von ca. 0,5 bis 1 cm und lose Mauerziegel vorhanden. Im Vorfeld jeglicher Sanierungsmaßnahmen an den Fassadenflächen sollte das Mauerwerk mit Stahlankern bandagiert und die Risse mit Quellmörtel verpresst werden. Der Wertabschlag kann pauschal zwischen 10 und 15 % angenommen bzw. auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten wie folgt grob überschlägig ermittelt werden:

Die Kosten werden auf der Grundlage der Fachliteratur [7] unter Berücksichtigung des aktuellen Baupreises mit 150,00 € pro lfd. m Bandage (z.B. Betonstahl) angenommen.

$$\text{ca. } 50 \text{ m} \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 7.500,00 \text{ €}$$

Nach Kleiber werden die Kosten um 10 % gedämpft wertmindernd berücksichtigt.

$$7.500,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 6.750,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 6.800,00 \text{ €}$$

Beräumung

Im Gebäude befindet sich größtenteils noch das Inventar der . Die Herstellung eines besenreinen Zustandes wird im Verkehrswert mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 50,00 €/m² Wohnfläche, also 4.250,00 €, berücksichtigt.

4.2 Garage

Die Blechgarage vom Typ „Overmann“ wurde 1991 mit Baugenehmigung an der von der Straße aus gesehen linken Grundstücksgrenze aufgestellt. Aufgrund ihrer Größe von 5,80 x 3,20 m ist sie zum Unterstellen von zeitgemäßen Pkw nutzbar. Die Garage ist 34 Jahre alt. Der Hersteller gibt 10 Jahre Herstellergarantie.

Die Fassadenflächen und das Tor sind korrodiert. Aufgrund des Alters und Zustandes kann dieser Garage kein Wert mehr beigemessen werden.

4.3 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen die Einfriedungen, die befestigten Flächen, die Versorgungsleitungen sowie die Bepflanzung und Begrünung.

Das Grundstück ist mit verschiedenen Zäunen eingefriedet. Die Wege und die Garagenzufahrt sind mit Betonpflaster befestigt. Die Freiflächen sind mit Rasen, Ziersträuchern und Koniferen begrünt. Mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen (Strom, Wasser, Abwasser und Telefon) sind keine baulichen Außenanlagen vorhanden.

Laut Modellbeschreibung zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird der Wert in Höhe von 4 % des alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwertes berücksichtigt (S. 227, GMB 2023).