

## 2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 2.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Burgenlandkreis
Verbandsgemeinde	Droyßiger-Zeitzer Forst (rd. 8.500 Einwohner, Stand Dez. 2023)
Gemeinde	Schnaudertal (rd. 900 Einwohner, Stand Dez. 2023)
Ortsteil	Bröckau
Lage / Umgebung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 14 km südlich der Stadt Zeitz und ca. 19 km nordöstlich der Stadt Gera. An das Bewertungsgrundstück grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Unmittelbar vor Ort befinden sich wenige ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise, teilweise in Resthöfe integriert.

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 2 befindet sich ca. 10 km vom Bewertungsgrundstück entfernt. Der nächste Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 4 ist ca. 15 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle mit Verbindung nach Gera befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt. Die Entfernung zum nächsten Regional-Bahnhof Zeitz beträgt ca. 15 km.

### 2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	<p>Im Ortsteil Bröckau nicht vorhanden</p> <p>Die nächsten Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort Pölzig, ca. 3 km entfernt.</p>
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	<p>Befinden sich in der Stadt Zeitz, ca. 15 km entfernt</p>
Medizinische Versorgung	<p>Im Ort Pölzig ist eine Apotheke vorhanden.</p> <p>Ein erweitertes Angebot an medizinischen Einrichtungen gibt es in der Stadt Zeitz.</p>
Kindergarten/Schulen	<p>In der Stadt Zeitz (ca. 14 km entfernt) befinden sich Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen.</p>
Arbeitsplätze	<p>Arbeitsplätze befinden sich in den Städten Zeitz und Gera (ca. 14 km bzw. ca. 18 km entfernt).</p>
Kultur/Freizeit	<p>In der Gemeinde Schnaudertal ist ein eingeschränktes Freizeitangebot (u.a. durch Vereine) vorhanden.</p> <p>Ein Kultur- (u.a. Theater, Museen) sowie erweitertes Freizeitangebot (u.a. Sport, Schwimmbäder) befindet sich in den Städten Zeitz und Gera.</p>

## 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück hat keine eigene Zuwegung. Die Zuwegung vom Grundstück zur öffentlichen Straße verläuft teilweise über benachbarte Privatgrundstücke (Flst. 309, 72/40).

Das Grundstück ist versorgungstechnisch erschlossen. Die Leitungen verlaufen ebenfalls über die o.g. Privatgrundstücke.

Es liegen Strom-, Wasser- und Telefonanschluss an. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Klärgruben.

Die Situation der Zuwegung sowie Leitungsführung wurde bisher geduldet aufgrund der persönlichen Beziehung der Eigentümer. Gemäß den vorliegenden Informationen bestehen keine dinglichen Sicherungen (Wege- bzw. Leitungsrechte).

Die Kosten für die nachträgliche Vermessungen und Grundbuchbereinigungen werden als Wertabschlag (siehe Punkt 7.4.) berücksichtigt.

### 4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt      Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse      Anhand der Liegenschaftskarte sind Überbauungen des Bewertungsgrundstückes ersichtlich:

- Im nordöstlichen Bereich ragt das Nebengebäude teilweise auf das Nachbargrundstück (Flst. Nr. 309).
- Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Doppelgarage eines Nachbargrundstückes (Flst. Nr. 308), die teilweise auf dem Bewertungsgrundstück steht.

Die Überbausituation wurde bisher geduldet. Gemäß den vorliegenden Informationen und nach Auskunft im Ortstermin bestehen keine Überbauvereinbarungen.

Bodenbeschaffenheit	<p>Das Grundstück ist annähernd eben. An der Grundstücksgrenze Richtung Südosten wird es stark hängig.</p> <p>Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht erkennbar. Aufgrund des unterirdischen Wasserlaufes sind Beeinträchtigungen möglich.</p>
Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar

#### 4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist an der westlichen Seite durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Der Hofbereich westlich vom Wohngebäude (Zufahrt zur Doppelgarage auf dem Nachbargrundstück) ist mit Steinplatten befestigt.
Anpflanzungen	Die Freiflächen sind mit ungepflegten Anpflanzungen, teilweise Wildwuchs, Rasen sowie historischen Baumbestand bewachsen.
Einstellplätze	<p>Die Garage im EG des Nebengebäudes bietet Platz für ein größeres Kfz.</p> <p>Ferner sind auf dem Grundstück an sich Flächen für das Abstellen weiterer Kfz vorhanden.</p>
Sonstiges	---

## 5. BAUBESCHREIBUNG

### 5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschoßigen (EG, OG), nicht unterkellerten Einfamilienhaus (EFH, Gebäude 1) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Zusätzlich gibt es noch ein Nebengebäude (Gebäude 2) mit einer Garage sowie als Gäste-/Hobbybereich ausgebautes Dachgeschoss.

### 5.2. Baubeschreibung Gebäude 1

Objektart	Einfamilienhaus (EFH)
Baujahr	Um 1910 (geschätzt)
Sanierung/ Modernisierung	Renovierungen erfolgten sukzessive in den letzten 20 Jahren.  Im Jahr 2021 sind partielle Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (u.a. Heizung, Fenster im OG).
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	EG:  Flur, WC, Neben-, Hausanschluss- sowie Heizungsräume  Das EG ist überwiegend nicht ausgebaut.   OG: Flur, Küche, vier Zimmer, Bad, WC
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 96 m <sup>2</sup> Wfl. (OG), ca. 90 m <sup>2</sup> Nfl. (EG) - siehe Anhang 3

#### Konstruktion

Keller	Nicht vorhanden
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	Massiv
Decken	Holzbalken
Dach	Satteldach
Treppen	Massiv

**Ausstattung**

Fußböden	Fliesen- und Steinbelag, Laminat, teilweise Betonfußboden
Oberfläche Decke	EG mit Anstrich, OG mit Kunststoffplatten belegt (Styropor)
Oberfläche Innenwand	Putz, teilw. Tapete
Fenster	Doppelverglaste Holzfenster

**Technische Ausrüstung**

Elektroinstallation	Leitungen teilweise über Putz
Sanitärinstallation	EG: Hauswirtschaftsraum mit Toilette und Waschbecken OG: Bad mit Wanne Waschbecken und Toilette Boden- und teilweise Wandfliesen
Heizungsinstallation	Wasserluftwärmepumpe, Unterstützung durch Holzofen, zentrale Warmwasserbereitung, Heizkörper

**Werthaltige Bauteile**

Holzofen
Überdachung Außenbereich

**5.3. Baubeschreibung Gebäude 2**

Objektart	Nebengebäude (Garage mit ausgebautem DG)
Baujahr	Ca. 1910 (geschätzt)
Sanierung/ Modernisierung	Ca. 2021 Ausbau des Dachgeschosses (DG) zu Hobbyzwecken
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	EG: Garage für Personenkraft- sowie Nutzfahrzeuge DG: zwei Hobbyräume und ein Bad
Nutzfläche	Rd. 27 m <sup>2</sup> im DG - siehe Anhang 3

**Konstruktion**

Keller	Nicht vorhanden
Außenwände	Mauerwerk / Massiv
Fassade	Anstrich, teilw. verputzt
Innenwände	Leichtbauwände
Decken	Holzbalken
Dach	Satteldach
Treppen	Holzaußentreppe zum DG

**Ausstattung**

Fußböden	Laminat, teilw. mit Teppich belegt, im Bad gefliest
Oberfläche Decke	Spanplatten
Oberfläche Innenwand	Anstrich, im Bad teilweise gefliest
Fenster	Doppelverglaste Holzfenster

**Technische Ausrüstung**

Elektroinstallation	Leitungen unter Putz
Sanitärinstallation	DG: Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette Boden- und Wandfliesen
Heizungsinstallation	Keine Heizung vorhanden

**Werthaltige Bauteile** ---**5.4. Energieausweis** Wurde nicht vorgelegt.

**5.5. Bau- und Unterhal-  
tungszustand zum Wer-  
termittlungstichtag**

EFH

Der Zustand ist insgesamt als mangelhaft bis ausreichend zu beurteilen. Das EG war zum Stichtag immobilienwirtschaftlich nicht zur Wohnnutzung geeignet.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren folgende Bauschäden bzw. -mängel erkennbar:

1. an der Gebäudehülle:
  - Dachabdichtung
  - Fassade
2. im Innenbereich:
  - Feuchtigkeitsschäden im EG
  - fehlende Absturzsicherung Treppe EG zu OG

Die Berücksichtigung erfolgt als Wertabschlag im Punkt 7.4..

Nebengebäude

Der Zustand ist für den vorliegenden untergeordneten Zweck als ausreichend zu beurteilen.



## A 5 Bauzeichnungen

### A 5.1 Grundriss Obergeschoss

