

-
- Lage: OT Theißen ca. 200 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 130 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 25 km südöstlich der Stadt Naumburg (Saale) mit der Kreisverwaltung, ca. 5 km nördlich des OT Zeitz mit der Stadtverwaltung und ca. 40 km südwestlich der Großstadt Leipzig
 - Verkehrslage: Bundesautobahnen A9 (ca. 13 km) und A4 (ca. 25 km); Bundesstraßen B2 und B91 (am Ortsrand verlaufend)
 - Bahnanschluss: Bahnhof Theißen (innerörtlich belegen)
 - Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 50 km) sowie Dresden (ca. 150 km)
 - Infrastruktur: OT Theißen mit Kindertagesstätte und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs; darüber hinausgehende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, weiterführende Schulen, Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, etc. sind in der Kernstadt Zeitz vorhanden und über den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) erreichbar
 - Objektlage: innerörtlich im OT Theißen belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung
 - Nachbarbebauung: bis zu 4-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser (z. T. mit teilgewerblichen Nutzungen), als überwiegend sanierte/ instand gehaltene Altbauten sowie vereinzelte Neubauten in offener Bauweise
 - Leerstand: augenscheinlich kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung
 - Kfz-Stellplätze: entlang der Anliegerstraße allenfalls in begrenztem Umfang am Straßenrand und jenseits der Anliegerstraße auf einem öffentlichen Parkplatz; auf dem nicht befahrbarem Grundstück keine entsprechend nutzbaren Gebäude- und Freiflächen
 - Begrünung: für eine innerörtliche Lage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private und öffentliche Grünflächen sowie fußläufig erreichbare Land- und Forstwirtschaftsflächen
 - Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen⁵ und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung⁶
 - Immissionen: dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; seit der Verkehrsfreigabe der Ortsumgehung in 12/2019 sind aus der Anliegerstraße als Ortsdurchgangsstraße noch leicht erhöhte jedoch noch nicht störende Verkehrsimmissionen zu erwarten; aus einer ca. 150 m entfernt verlaufenden Eisenbahntrasse mit Bahnhof sind erhöhte jedoch noch nicht störende bzw. noch ortsübliche Immissionen zu vernehmen; gemäß Lärmkartierungen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt⁷ und des Eisenbahn-Bundesamtes⁸ keine ungewöhnlichen Immissionen

⁵ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 04.05.2023): <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

⁶ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 04.05.2023): <http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

⁷ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 04.05.2023): https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

⁸ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 04.05.2023): <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich nach visuellem Eindruck und mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden
- Baujahr: vermutlich um 1900 errichtet; vermutlich in den 1990er Jahren sowie um 2009 verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (jeweils allenfalls Teilsanierung), seither nur eingeschränkt instand gehalten
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Ziegelmauerwerk; Fassade verputzt und gestrichen; umlaufender Sockel mit Putzbelag
- Innenwände: Ziegelmauerwerk, z. T. auch Trockenbauwände bzw. Vorsatzschalen; verputzt/gespachtelt, tapeziert und gestrichen; Nassbereiche mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: über KG gemauertes Gewölbe, Unterseiten mit Pinselputzbelag; sonst Holzbalkendecken, Unterseiten beplankt, verputzt/gespachtelt, tapeziert und gestrichen bzw. mit Paneelen, Holz und Dämmplatten belegt
- Fußböden: im KG unbelegter Ziegelfußboden; im EG Estrichfußboden und im DG vermutlich Holzdielen, mit Fliesen-, Kunststoff-, Textil- und Laminatbelägen; Spitzboden mit Fehlboden
- Dach: Satteldach als allenfalls im Ausbaubereich geringfügig gedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen; straßenseitig Pultdachgauben mit Dachhaut aus Bitumenpappe; eingebundene Blech- und Kunststoffdachentwässerung; Mauerwerksschornsteine
- Treppen: zum hofseitigen Hauseingang massive Stufen mit Fliesenbelag, schmiedeeisernem Geländer und Holzhandlauf; gemauerte Kellertreppe mit Stahlrohrhandlauf; Holzgeschosstreppe mit Holzhandlauf; zum Spitzboden Holzstiege mit Deckenluke und Holzhandlauf
- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit Holzläden und im EG mit Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen aus Naturstein und innen aus Werzalit; Dachfläche mit einfach verglasten Blechausstiegsfenstern (auch im Wohnbereich des DG)

-
- Türen: Hauseingang mit Aluminium-/ Kunststofftür; Innentüren als Holz- bzw. Kunststofffurniertüren sowie Holztüren
 - Sanitärausstattung: im EG und DG jeweils ein Bad mit Fliesen- bzw. Kunststofffußboden, überwiegend gefliesten Wänden, Badewanne, Dusche (nur EG), WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
 - Küchenausstattung: im EG und DG jeweils eine Küche mit fliesen- bzw. kunststoffbelegtem Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich und Elektroanschluss zur Bekochung
 - Beheizung/ WW: Windfang im EG mit zwei Gasetagenheizungen mit Warmwasserbereitung (wohnungsweise); Wärmeabgabe über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen
 - Installation: unter Putz, im KG und Spitzboden auf Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; fassadenmontierte Parabolantenne; gemäß Mieterangaben erfolgt die Erfassung des gemeinschaftlichen Stroms über den Zähler der Wohnung im EG
 - Dämmstandard: gemäß gläubigerseitig beigebrachtem (eigentümerseitig erfolgte keine Auskunft), bedarfsbasiertem Energieausweis vom 27.04.2019 Primärenergiebedarf von 419,41 kWh/(m²·a) und Endenergiebedarf von 379,16 kWh/(m²·a), mithin Energieeffizienzklasse H; auch für einen Altbau bereits deutlich überdurchschnittlicher Energiebedarf bzw. unterdurchschnittlicher Wärmedämmstandard; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
 - Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: vgl. Grundrisszeichnungen unter Anlage 12
- Zuschnitt: vgl. Grundrisszeichnungen unter Anlage 12;
Beurteilung: ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; nur teilweise direkt zu begehende Zimmer/ Räume, mithin nur noch eingeschränkt zeitgemäßer Zuschnitt
- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei; auf eine weitergehende Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Wohnhaus zur Ein- bzw. Zwei-Parteiennutzung) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden
- Wohnfläche: in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):
Gesamtwohnfläche: ca. 142 m² (bei Ein-Parteiennutzung)
bei Zwei-Parteiennutzung: - abgeschlossene Wohnung im EG: ca. 67 m²
- abgeschlossene Wohnung im DG: ca. 55 m²
- Gemeinschaftsbereiche im EG/DG: ca. 20 m²
- Ausstattung: Gebäudestandardstufe 1,75 gemäß Anlage 4 ImmoWertV, d. h. überwiegend einfacher Standard mit Elementen des sehr einfachen Standards

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2005 auf der Grundlage eines Aufmaßes unter Beachtung der NHK 2010 (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):

Brutto-Grundfläche: ca. 250 m²

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach visuellem Eindruck. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- vermutlich um 1900 errichtet
- vermutlich in den 1990er Jahren sowie um 2009 verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (jeweils allenfalls Teilsanierung) und seither nur eingeschränkt instand gehalten
- augenscheinlich ist eine Nutzung im vorgefundenen Zustand grundsätzlich möglich, jedoch sind Teile der Ausbaugewerke (insbesondere im DG) und auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht (z. B. Dachhaut mit langer Standdauer, stark schwingende Geschossdecke), schadhaft und nicht mehr zeitgemäß

• Beschreibung

- der Dämmstandard insbesondere im Bereich der Außenwände und Dachhaut ist nicht mehr zeitgemäß (auch gemäß Mieterangaben)
- die Dachhaut stammt noch aus der Zeit vor 1990, mithin verfügt diese über eine lange Standdauer und ist zumindest revisionsbedürftig
- im/am gesamten Gebäude Mauerwerks- und Putzrisse (nach Mieterangaben durch früheren Schwerlastverkehr auf der Anliegerstraße) in nicht mehr üblichem Umfang

-
- umfangreiche Teile der Innenausbauwerke im EG stammen noch aus den 1990-er Jahren, z. T. auch davor (insbesondere im DG), mithin sind diese in nicht mehr unerheblichem Umfang bereits verbraucht und instandsetzungsbedürftig
 - das Gefäßsystem (Wasser- und Elektroinstallation) stammt vermutlich noch aus den 1990-er Jahren bzw. davor, mithin verfügt dieses über eine lange Standdauer und ist zumindest revisionsbedürftig
 - im KG und in den Sockelbereichen des EG teilweise bereits flächige Schädigungen der Wand- und Bodenbeläge durch augenscheinlich eindringende/ aufsteigende Feuchtigkeit (Wände und erdberührende Bodenplatte)
 - die nach 1990 durchgeführten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen und Installationen erfolgten augenscheinlich zumindest partiell optisch mangelhaft, oberflächlich und weniger fachgerecht
 - auch in Ansehung des Bau-/ Nutzungsalters bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die nicht mehr dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind

4.2 Nebengebäude

- Lage: an der östlichen Grundstücksgrenze (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: einseitig angebaut errichtet; Baujahr vermutlich um 1900; nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; Fassade und Innenwände verputzt und gestrichen bzw. unbelegt; Pultdächer als ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Wellfaserzementplatten bzw. Bitumenwellpappe und unbelegten Unterseiten; eingebundene Blech- und Kunststoffdachentwässerung; Ziegelfußböden; Außenzugänge durch Holztüren; mehrräumige Aufteilung
- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 34 m² (üblich gerundet; gemäß Aufmaß i. A. a. die DIN 277/2005, vgl. Anlage 11); Ø Höhe ca. 2,6 m
- Bauzustand: auch in Ansehung des eingeschätzten Bau- und Nutzungsalters bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Mauerwerks-, Fugen- und Putzrisse sowie augenscheinlich unzureichende Ableitung von Regenwasser (Mauerwerksschäden im Bereich des Fallrohres); mithin nur noch eingeschränkt funktionstüchtige Bauteile
- Nutzbarkeit: zu Lager- und Abstellzwecken noch eingeschränkt nutzbar

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch anhängende Fotodokumentation):

• oberirdisch

- Grundstücksfreifläche westlich des Wohnhauses als Rasenfläche angelegt und mit Zieraufwuchs in üblichem Umfang bewachsen
- Grundstücksfreifläche südlich des Wohnhauses als Fußweg mit Betonpflaster sowie als Rasenfläche mit Zieraufwuchs in üblichem Umfang angelegt
- Grundstücksfreiflächen zwischen Wohnhaus und Nebengebäude (Hof) vollständig mit Ziegelsteinen befestigt
- überwiegende Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen und Drahtgitterzäune; Grundstückszugang mit Gartentür als Drahtgitterzaunelement

• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien
- zur Hofentwässerung Entwässerungsleitungen mit Schacht

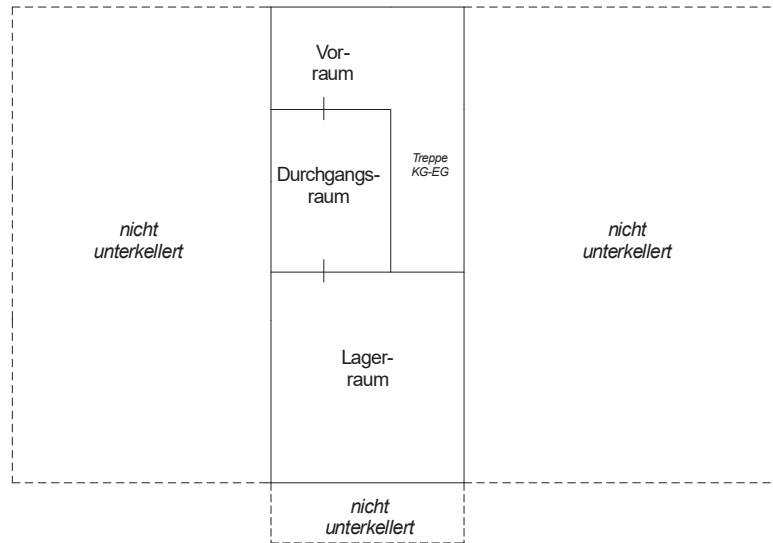
• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich vermutlich vor und nach 1990
- augenscheinlich nur noch eingeschränkt instand gehalten/ bewirtschaftet, grundsätzlich jedoch noch nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand

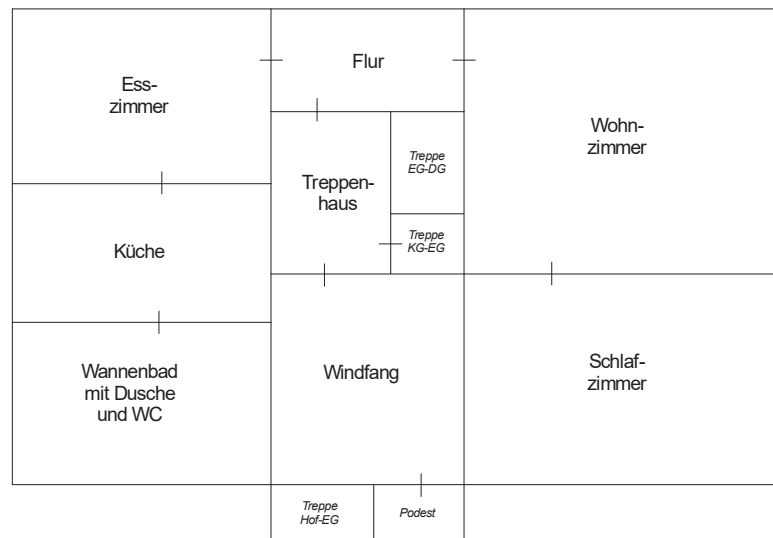
Wohnhaus "Weißenfelser Straße 1" in 06711 Zeitz OT Theißen

Grundrisskizzen (Prinzipskizzen) (unmaßstäblich)

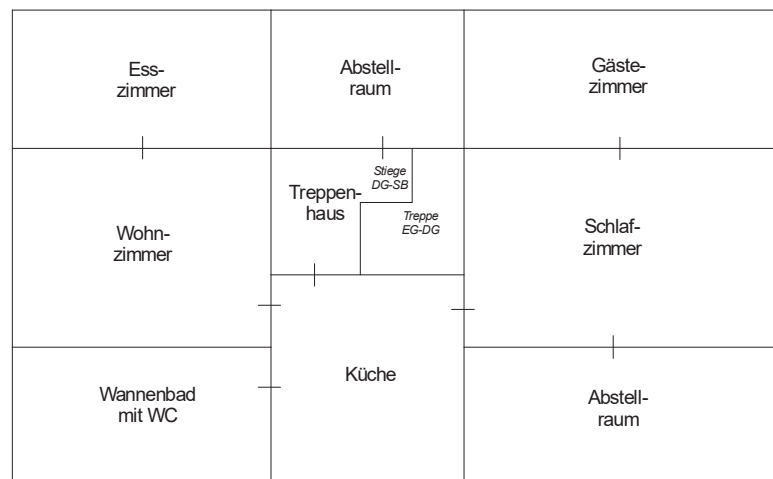
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



© vom Sachverständigen erstellt, ohne Anspruch auf Richtigkeit der Maße, Proportionen und Lagen der einzelnen Elemente

Die Zeichnung versteht sich ausschließlich als grob überschlägige und unmaßstäbliche Prinzipskizze, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, ohne Anspruch auf Richtigkeit der Maße, Proportionen und Lagen der einzelnen Elemente!