

II. 5. Beschreibung des Grund und Bodens

Örtliche Lage und Verkehrslage

- Ortslage/Bereich : im südwestlichen Ortsbereich von Draschwitz gelegen
- Straße : Draschwitzer Hauptstraße – voll ausgebaute Ortsstraße mit einseitigem Gehweg
- Zufahrt : über die vg. Straße; Das Grundstück ist befahrbar
- Parkmöglichkeiten : auf befestigter Hoffläche zwischen den Gebäuden sowie im Bereich der Draschwitzer Hauptstraße
- Entfernung zu Verkehrsknotenpunkten : Autobahnanschlussstellen:
- Weißenfels, BAB 9 - ca. 19 km
- Naumburg, BAB 9 - ca. 20 km
Bundesstraßen:
- Anbindung B 2 - ca. 80 m
- Anbindung B 91 - ca. 5 km
- Anbindung B 180 - ca. 8 km
- Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln : Bushaltestelle ca. 400 m entfernt, Bahnhof Profen in ca. 5 km Entfernung
- Lage zu Läden für den Tagesbedarf : in Theißen bzw. Zeitz, ca. 6 km bzw. 8 km entfernt
- Lage zu gesellschaftlichen Einrichtungen : Gemeindeverwaltung Elsteraue (Sitz in Altröglitz) in ca. 5 km Entfernung, Hauptverwaltung des Burgenlandkreises in Naumburg ca. 33 km entfernt, Kultureinrichtungen im Zentrum von Zeitz ca. 9 km

Az.: 5 K 18/24

06729 Elsteraue, Draschwitzer Hauptstraße 4 (Gemarkung Draschwitz, Flur 3, Flurstück 248)
häftiger Anteil am Grundstück

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 : fast rechteckiger, geringfügig unregelmäßiger Grundstückszuschnitt;
Grundstücksbreite an der Straße - ca. 22 m
mittlere Grundstückstiefe - ca. 26 m

Geländeverhältnisse : entlang der Draschwitzer Hauptstraße und innerhalb des Grundstückes, im bebauten Bereich nahezu ebenes Gelände, südöstliche Grundstücksecke tiefer gelegen und terrassiert

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-, Immissionsschutzbehörde, Dienststelle Weißenfels) vom 29.07.2024 ist das Grundstück aktuell nicht im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 BodSchAG LSA registriert.

Immissionen : entsprechend der Ortsüblichkeit;
Es sind keine wertbeeinflussenden und störenden Immissionen vorhanden.

Stadttechnische Erschließung

Wasserversorgung : Anschluss an öffentliches Netz

Entwässerung : Anschluss an öffentliche Kanalisation

Gas : kein Anschluss vorhanden

Elektro : Anschluss an öffentliches Netz

Telefon : Anschluss vorhanden

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 vorhandenen Bebauung vorausgesetzt.

In der Bewertungspraxis erfolgt keine individuelle Berücksichtigung einzelner Bauteile.

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

Der Sachverständigen sind die Baujahre des Wohnhauses und Nebengebäudes mit Anbau nicht bekannt. Es wird von einem Baujahr um 1900 ausgegangen.

Bei der Gemeinde Elsteraue (Bauamt), der Stadt Zeitz (Stadtarchiv, Moritzburg) und dem Landratsamt des Burgenlandkreises (Bauordnungsamt Weißenfeld und Hauptamt/Kreisarchiv Naumburg) liegen zum Grundstück keine Bauunterlagen/Bauzeichnungen vor.

Einfamilienhaus

Das Wohnhaus ist 2-geschossig (Erd-/Obergeschoss) und der straßenseitige Gebäudeteil ist geringfügig unterkellert. Im Dachgeschoss wurde mit Ausbauarbeiten für die Nutzung von zusätzlichem Wohnraum begonnen. Zur Ortsbesichtigung war das Dachgeschoss aber noch nicht nutzbar. Der Hauszugang befindet sich an der Hofseite (Südostseite). Am Südwestgiebel ist ein Balkon angebaut. Er ist über das Kinderzimmer im Obergeschoss begehbar.

Das Einfamilienhaus verfügt gemäß Aufmaß über eine Wohnfläche von ~ 104 m² (Erdgeschoss: ~ 50 m², *Toilette hälftiger Flächenansatz, da mittlere Höhe nur ~ 1,90 m* und Obergeschoss: ~ 54 m² mit *Flächenansatz Balkon zu 1/4*).

Nutzung:

Das Einfamilienhaus wird wie folgt genutzt:

Keller	: ein Kellerraum
Erdgeschoss	: Schlafzimmer, Arbeitszimmer/Abstellraum, Küche, Toilette (<i>mittlere Höhe ~ 1,90 m</i>), Flur und Windfang
Obergeschoss	: Wohn- und Kinderzimmer, Bad und Balkon
Dachgeschoss	: unausgebauter Dachboden (mit Ausbauarbeiten begonnen)

Az.: 5 K 18/24

06729 Elsteraue, Draschwitzer Hauptstraße 4 (Gemarkung Draschwitz, Flur 3, Flurstück 248)
hälftiger Anteil am Grundstück

Rohbau:

- Gründung : vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen, nicht untersucht
- Außenwände/
Innenwände : *Keller*: Bruchsteinmauerwerk
EG-DG: Ziegelmauerwerk, im OG/DG tlw. Fachwerk
- Decken : *über Keller*: Gewölbedecke
über EG/OG: Holzbalkendecken
- Dächer : Holzkonstruktionen;
Hauptdach: Satteldach, hofseitige Dachgaube, Zwischensparrendämmung
Windfang: Flachdach
- Treppen : *zum Keller*: Betontreppe
: *zum OG*: Holztreppe mit Anstrich
: *zum DG*: einfache Holztreppe

Ausbau:

- Fassade : Längsseiten/Nordostgiebel mit Kratzputz ohne Anstrich, Südwestgiebel/*Windfang*: Strukturputz (Neuputz) und Fassadenanstrich, Südwestgiebel mit Wärmedämmung (8 cm), Gebäudesockel: im Wesentlichen ungeputzt, tlw. Glattputz bzw. straßenseitig mit sichtbaren Bruchsteinen
- Dachdeckung/
Dachabdichtung : *Hauptdach*: Betondachsteine
Windfang: Bitumenschweißbahnen auf Dämmung
- Fußböden : *Keller*: Ziegelpflaster
EG: Betonfußboden, Schlafzimmer, Arbeitszimmer/Abstellraum, Küche und Flur mit PVC-Belag, Toilette und *Windfang* mit Fußbodenfliesen
OG: vermutlich Dielung; Wohn- und Kinderzimmer mit Laminat, Bad PVC-Belag
DG: Fußbodenbretter, tlw. Fehlstellen, Teilbereich mit erneuerten Trockenestrichplatten
- Wand- u. Decken-
behandlungen : Putz, Tapeten und Anstriche;
Keller: überwiegend Altputz bzw. sichtbare Bruchsteine
EG: Küche – Fliesenspiegel, Wände tlw. halb hoch mit Holzverkleidung, Toilette – 2 Seiten teilgefließt, ansonsten Strukturputz, Decken
Flur und *Windfang* jeweils mit integrierter Beleuchtung
OG: Wohn- und Kinderzimmer überwiegend mit Strukturputz
DG: eine Giebelseite ggf. mit Dämmung (vorgehängte Folie), andere Giebelseite unverputzt

Az.: 5 K 18/24

06729 Elsteraue, Draschwitzer Hauptstraße 4 (Gemarkung Draschwitz, Flur 3, Flurstück 248)
hälftiger Anteil am Grundstück

- Türen : *Hauseingangstür (Windfang):* Kunststofftür mit Glasausschnitt
Innentüren: EG – zum Keller und zur Toilette alte Bretter- bzw. Blendrahmentür aus Holz, Küche, Arbeitszimmer/Abstellraum und Flur ohne Türen, Schlafzimmer mit Falttür, OG – Futter-/Blendrahmentüren aus Holz, zum DG Einfachtür
- Fenster/Balkontür : *Keller:* ein Holzfenster mit Vergitterung,
EG/OG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverkleidung, OG straßenseitig noch alte Holzverbundfenster, Fenster überwiegend mit Rollläden, Kunststofftür mit Isolierverglasung (Balkontür OG)
DG: einzelnes Kunststoff-Fenster (Dachgaube), Holzeinfachfenster und einzelnes Holzdachflächenfenster

Haustechnik:

- Heizung : Zentralheizung auf Basis Flüssiggas (Standort Therme im Arbeitszimmer/Abstellraum EG, Flüssiggas über Gasflaschen)
- Sanitär : *EG:* Toilette mit Stand-WC (ohne Waschbecken)
OG: Bad mit Wanne, Waschtisch (in Badmöbel), Tiefspül-WC (wandhängend) und Handtuchheizkörper, Vorwandinstallation;
Warmwasserbereitung über Heizung
- Elektro : teilsanierte Elektroinstallation

Besondere Bauteile:

- Eingangsstufen : 2 Betonstufen
- Balkon : Holzkonstruktion; Terrassendielen, Holzlattenbrüstung

Energetische Eigenschaften:

Gemäß Angabe der Miteigentümerin liegt für das Wohnhaus kein Energieausweis vor.
Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z. B. Maßnahmenbeschreibungen 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:

Gemäß Angabe der Eigentümer und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden nach dem Kauf des Grundstückes (2011) folgende wesentliche Bauleistungen in Eigenleistung (ohne Fachfirmen) für das Wohnhaus erbracht:

- Erneuerung der Elektroinstallation in Teilbereichen
- Einbau des Betonfußbodens im Erdgeschoss
- malermäßige Renovierung im Erd- oder Obergeschoss, im Obergeschoss teilweise Erneuerung des Wandputzes
- Erneuerung der Fußbodenbeläge
- Erneuerung der Hauseingangstür und der Falttür zum Schlafzimmer EG
- Toilette Erdgeschoss: Einbau des Stand-WC sowie Putz- und Fliesenarbeiten
- Anstrich der Holztreppe zum Obergeschoss
- Dachgeschoss: begonnene Ausbauleistungen; Einbau der Zwischensparrendämmung, im Teilbereich Verlegung von Trockenestrichplatten, Einbau des Dachflächenfensters und Kunststoff-Fensters (Dachgaube)
- Fassade: vor ca. 2 Jahren Neuputz und Wärmedämmung Südwestgiebel Wohnhaus und Neuputz Windfang, jeweils Fassadenanstrich
- Windfang: Erneuerung der Dachabdichtung (Bitumenschweißbahnen auf Dämmung)
- 2022 Balkonanbau am Südwestgiebel mit Einbau der Balkontür;
Hinweise: Gemäß Angabe des Miteigentümers/Schuldners liegt für den Balkonanbau keine Baugenehmigung vor. Er teilte mit, dass vor Erstellung des Balkons ein Statiker befragt wurde und dieser aussagte, dass keine Baugenehmigung erforderlich ist.
Gemäß telefonischer Auskunft einer Mitarbeiterin beim Burgenlandkreis (Bauordnungsamt) vom 20.11.2024 ist in Sachsen-Anhalt der Anbau von Balkonen prinzipiell genehmigungspflichtig.

Gemäß Angabe nach 1990 folgende wesentliche Bauleistungen von Vorbesitzern:

- 1996 Einbau der Heizungstherme einschl. Heizleitungen und Heizkörper
- Dachsanierung (Erneuerung der Dachdeckung und Dachentwässerung)
- überwiegende Erneuerung der Fenster und Einbau der Rollläden
- Erneuerung der Sanitärgegenstände (Bad Obergeschoss)
- teilweise Aufarbeitung der Innentüren

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.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel bzw. erforderliche Sanierungsleistungen für das Wohnhaus festgestellt:

- *Keller*: unsanierter Zustand
- *Erdgeschoss*: zahlreiche Fußbodenfliesen im Windfang gerissen
- *Obergeschoss*: im Wandbereich des Kinderzimmers mehrere Spannungsrisse
- *Dachgeschoss*: unfertige Sanierungsleistungen des geplanten Dachgeschossausbaus (siehe nachfolgende Ausführungen)
- *Fenster*: im Obergeschoss des Nordostgiebels erneuerungsbedürftig
- *Fassade*: Fassadenputz (bis auf Südwestgiebel und Windfang) verschlissen
- *oberste Geschossdecke*: Dämmung unter energetischen Gesichtspunkten angeraten
- *Heizungsanlage*: Alter der eingebauten Heizungstherme 28 Jahre; in Hinblick auf die Optimierung der Heizleistung und unter energetischen Gesichtspunkten Erneuerung mittelfristig (in ca. 5 Jahren) erforderlich
- *Balkonanbau*: baubehördliche Nachtragsgenehmigung erforderlich

Bei den erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen (siehe Seite 33) werden im Dachgeschoss keine fortführenden Ausbauleitungen für eine Wohnnutzung unterstellt. Auch eine Badsanierung und u. a. die Erneuerung von Türen werden im Kostenaufwand nicht berücksichtigt. Entsprechend sind in die Sachwertermittlung beim Ansatz der Normalherstellungskosten für das Wohnhaus ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und entsprechende niedrigere Standardmerkmale für die Ausbauteile eingestellt.

Nebengebäude mit Anbau

Das Nebengebäude ist 2-geschossig (EG, OG ohne Zwischendecke zum Dachraum) und nicht unterkellert. An die Längsseite (Nordwestseite) des Gebäudes grenzt versetzt ein 1-geschossiger, nicht unterkellelter Anbau. Beide Gebäude werden zu Lager- und Abstellzwecken genutzt. Das Obergeschoss des Nebengebäudes diente als Heulager.

Die Zugänge befinden sich an der Hofseite (Nordwestseite). Das Obergeschoss des Nebengebäudes ist nur über eine Anstellleiter zugänglich.

Bauweise:

Gründung	: vermutlich Streifenfundamente aus Beton, nicht untersucht
Außenwände	: Ziegelmauerwerk, geringfügig Bruchsteinmauerwerk
Decken	: <i>Nebengebäude</i> : über EG Gewölbedecke, tlw. auf Stahlträgern bzw. Ziegelsteindecke <i>Anbau</i> : ohne Zwischendecke
Dächer	: <i>Nebengebäude</i> : Holzkonstruktion, Satteldach <i>Anbau</i> : Flachdach
Treppe	: <i>Nebengebäude</i> : ehemals Holztreppe vorhanden, zum OG aktuell nur über Anstellleiter
Fassaden	: <i>Nebengebäude</i> : Rau- und Glattputz, Südwestgiebel und Südostseite ungeputzt (soweit erkennbar) <i>Anbau</i> : Rauputz, tlw. mit Anstrich, zur Nordostseite tlw. mit Pressspanplatten verkleidet

Az.: 5 K 18/24

06729 Elsteraue, Draschwitzer Hauptstraße 4 (Gemarkung Draschwitz, Flur 3, Flurstück 248)
hälftiger Anteil am Grundstück

Dachdeckung/ Dachabdichtung	: <i>Nebengebäude</i> : Betondachsteine <i>Anbau</i> : Bitumenschweißbahnen
Fußböden	: <i>Nebengebäude/Anbau</i> : EG – Betonfußboden, tlw. Ziegelpflaster, ein Raum im Anbau mit Betonverbundpflaster, OG Nebengebäude – vermutlich mit Fußbodenbretter
Wand- u. Decken- behandlungen	: <i>Nebengebäude/Anbau</i> : Alt- und Altanstrich, bzw. Teilbereiche nur mit Putzresten, ein Raum (Anbau) Verkleidung mit Verlegeplatten, Decken mit Altputz, in Teilbereichen fehlende Putzlagen, im Anbau Verkleidung mit Verlegeplatten bzw. noch fehlend
Türen	: <i>Nebengebäude/Anbau</i> : Außentüren – Brettertüren, Anbau einzelne Kunststofftür, Innentüren – einzelne Futter-/Blendrahmentür
Fenster	: <i>Nebengebäude</i> : Holzeinfachfenster, OG (Nordwestseite) und Dachraum Südwestgiebel mit Bretterluken <i>Anbau</i> : Kunststoff-Fenster, tlw. mit Rollläden und Holzeinfachfenster
Heizung	: <i>Nebengebäude/Anbau</i> : ein Raum im Anbau mit Kaminofen, sonst ohne
Elektro	: Anschluss vorhanden

Durchgeführte Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten in den letzten Jahren:

Gemäß Angabe erfolgten für das Nebengebäude und den Anbau folgende Sanierungsleistungen:

- *Nebengebäude*: vor ca. 7 bis 9 Jahren Erneuerung der Dachdeckung und Dachentwässerung
- *Anbau*: Erneuerung der Dachabdichtung (Bitumenschweißbahnen);
ein Raum
 - * Verkleidung der Wände mit Verlegeplatten
 - * Vorbereitung der Verkleidung der Dachunterseite
 - * Einbau von Kunststofftür und Kunststoff-Fenster
 - * Verlegung von Betonverbundpflaster
 - * Einbau des Kaminofens (gemäß Angabe angeschlossen, aber nicht funktionstüchtig)
- zweiter Raum: Verkleidung der Decke mit Verlegeplatten

Beschreibung der baulichen Zustände der Gebäude/Baumängel/Bauschäden:

Das Nebengebäude ist in einem baujahrestypischen und schlechten Bauzustand. Für das Gebäude erfolgte zwar eine Dachsanierung, es ist aber ansonsten unsaniert. Nahezu alle Ausbauteile und der Fassadenputz sind altersbedingt und aufgrund jahrzehntelanger vernachlässigter Instandhaltung verschlissen. Gravierend sind die Risse (ggf. Setzungsrisse) mit großen Rissbreiten insbesondere am Südwestgiebel und an der Südostseite.

Für den angrenzenden Anbau erfolgten die vg. Sanierungsleistungen, die aber nicht zur Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Der Anbau bildet mit dem Nebengebäude eine Sockelgemeinschaft.

Aufgrund der Substanzschäden und der nicht mehr zeitgemäßen Konstruktionsart sind umfassende Instandsetzungsarbeiten nicht wirtschaftlich reparabel. Es wird eingeschätzt, das Nebengebäude und Anbau über eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren als einfaches Nebengelass noch nutzbar sind. Nach gutachterlicher Auffassung ist diese Bebauung über diese begrenzte Restnutzungsdauer hinaus nicht erhaltungswürdig und hat dann einen abbruchreifen Zustand erreicht.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen des Grundstückes gehören:

- Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstückes
- *Flächenbefestigung*: Hoffläche mit Ziegelpflaster
- *Einfriedungen*: zur Straße Ziegelmauer mit Altputz, 2-flügliges Stahlblechtor mit Zugangstür, rückseitig entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Holzlattenzaun
- *Swimmingpool*: auf betonierte Betonplatte, Baumarktsortiment, Aufstellung vor ca. 7 Jahren
- *Teichschale*: Baumarktsortiment, Einfassung mit Betonsteinen/Betonpalisaden
- *Geländeabfangung/Beeteinfassungen*: Pflanzsteine im tiefer gelegenen südöstlichen Bereich, Beete mit Betonabgrenzungen

Die baulichen Außenanlagen wurden, bis auf den rückseitigen Holzlattenzaun (2023 erneuert), seit ihrer Erstellung nicht erneuert und sind teilweise verschlissen.

Die nicht befestigte Freifläche des Grundstückes (südwestlicher Grundstücksbereich) ist Grünfläche (Wiese) mit einzelnen gartentypischen Anpflanzungen. Die südöstliche Grundstücksecke wird gärtnerisch genutzt (Gewächshaus und Beete).

III. Bewertung des Grundstückes

Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.“ Außerdem bestimmt der § 11 Abs. 1 ImmoWertV, dass künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen sind, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngrundstück. Eine anderweitige Nutzung als die ausgeübte Wohnnutzung ist nicht zu erwarten. Konkrete Hinweise für abweichende städteplanerische Entwicklungspotentiale gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue (gemischte Baufläche) bestehen nicht.

III. 1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die drei Wertermittlungsverfahren sind gleichrangig.

