

II. Grundstücksmerkmale

II. 1. Gemeinde, Lage, Nutzung, Bebauung

- Gemeinde/Einwohner : Gemeinde Elsteraue (mit 10 Ortschaften) ca. 7.800 Einwohner, Ortschaft Rehmsdorf ca. 500 Einwohner, Burgenlandkreis, Bundesland Sachsen-Anhalt
- Wohn- und Geschäftslage : einfache bis mittlere Wohnlage, Geschäftslage für das zu bewertende Grundstück ohne Bedeutung
- Nutzungsart des Grundstückes : Wohngrundstück (ungenutzt)
- Bebauung : Doppelhaushälfte mit Anbau
- Umgebung : Doppelhäuser und einzelne Einfamilienhäuser in offener Bauweise; dörflicher Charakter sowie die Ortslage umschließende landwirtschaftliche Nutzflächen
- Nutzer : Das Grundstück und Gebäude sind gemäß Angabe seit Ende 2021 ungenutzt.
- Mietrechtliche Bindungen : Es besteht kein Mietvertrag.

II. 3. Allgemeine Beschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Rehms Elsteraue. Die Gemeinde Elsteraue liegt im Burgenlandkreis und im Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Die Ortschaft Rehmsdorf befindet sich ca. 5 Kilometer östlich von Zeitz, der nächst gelegenen größeren Stadt.

In Rehmsdorf befindet sich das Bewertungsgrundstück nordwestlich der bebauten Ortslage in der „Bereitschaftssiedlung“. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Wohnbebauung mit dörflichem Charakter und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Das Grundstück erstreckt sich von der Rudolf-Breitscheid-Straße in nordwestliche Richtung. Es wird durch die vg. Straße und dreiseitig durch bebaute Grundstücke begrenzt.

Die in der Umgebung befindlichen Wohnhäuser wurden Mitte/Ende der 1930er Jahre mehrheitlich als Doppelhäuser (Siedlungshäuser) erbaut und weisen auch teilweise den gleichen Baustil auf. Zu den Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften gehören teilweise seitliche Anbauten.

Auf dem Grundstück befindet sich, zurückgesetzt von der Straße und im Bereich zur nordwestlichen Grundstücksgrenze, ein 1936 erbautes 2-geschossiges Wohnhaus mit 1-geschossigem seitlichem Anbau. Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist unausgebauter Bodenraum. Das Wohnhaus ist ein Einfamilienhaus und die nordöstliche Haushälfte des Doppelhauses.

Die Freiflächen des Grundstückes sind Zufahrts-, Zuwegungs- und Grünfläche mit Bepflanzung, die durch die fehlende Nutzung in einem ungepflegten, verwilderten Zustand ist.

Das Grundstück und Wohnhaus sind seit Ende 2021 ungenutzt.

II. 6. Beschreibung der baulichen Anlage

Die Angaben zum Gebäude beziehen sich auf dominierende Baustoffe, Bauausführungen und wesentliche Ausstattung.

In der Bewertungspraxis erfolgt keine individuelle Berücksichtigung einzelner Bauteile.

Für die Bewertungsansätze ist der im Wesentlichen vorhandene Ausstattungsstandard des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag insgesamt maßgebend.

Doppelhaushälfte mit Anbau

In der Gemeinde Elsteraue und im Stadtarchiv Zeitz liegen keine Bauunterlagen vor. Der Miteigentümer hat eine Bauzeichnung (Grundrisse und Gebäudeschnitte) per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Gemäß Angabe wurde die Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) 1936 erbaut.

Die Doppelhaushälfte ist 2-geschossig und teilunterkellert. Das Dachgeschoss (Spitzboden) ist unausgebauter Dachboden. An der Nordostseite des Gebäudes ist ein 1-geschossiger, nicht unterkellert Anbau mit Dachraum vorhanden.

Die Hauseingangstür befindet sich an der Südostseite des Anbaus. Der Heizungsraum-/Abstellraum im Anbau ist über einen Außenzugang an der Nordostseite zugänglich.

Das Einfamilienhaus verfügt gemäß Aufmaß über eine Wohnfläche von ~ 105 m² (Erdgeschoss: ~ 61 m² ohne Heizungs-/Abstellraum und Obergeschoss: ~ 44 m²).

Nutzung:

Das Wohnhaus kann wie folgt genutzt werden:

Keller	: 2 Kellerräume (<i>noch alte Öltanks vorhanden</i>)
Erdgeschoss	: <i>Doppelhaushälfte/Anbau</i> : Wohn- und Arbeitszimmer, Küche, Bad, ehemalige Toilette (<i>im Rohbau</i>), Flurbereich und Heizungs-/Abstellraum
Obergeschoss	: <i>Doppelhaushälfte</i> : 3 Wohnräume, Abstellraum und Flur
Dachgeschoss	: unausgebauter Spitzboden, Abstellfläche (<i>für Dachgeschossausbau vorbereitet</i>)

Rohbau:

Gründung	: vermutlich Streifenfundamente aus Beton, nicht untersucht
Außenwände/ Innenwände	: Ziegelmauerwerk, im EG geringfügig Porenbetonsteine
Decken	: über Keller Gewölbedecke (Ziegel), über EG/OG Holzbalkendecken; Decke über OG mit Schüttung/Dämmung
Dächer	: Holzkonstruktion; Satteldächer, Doppelhaushälfte/Anbau ohne Zwischensparrendämmung

Treppen : *zum Keller*: alte offene Holzterppe (ohne Setzstufen)
zum OG: alte Holzterppe
zum Spitzboden: nur über Anstellleiter

Ausbau:

Fassade : Rauputz und Fassadenanstrich

Dachdeckung : Betondachsteine

Fußböden : *Keller*: Betonfußboden
EG: OSB-Verlegeplatten und Fermacellplatten auf Dämmung, Wohnräume und Küche mit Laminat, Bad Fußbodenfliesen; Heizungs-/Abstellraum mit Betonfußboden
OG: Unterboden wie EG, Flur/Abstellraum noch Dielung; 2 Wohnräume mit Laminat, ein Wohnraum ohne Belag
Spitzboden: Fußbodenbretter

Wand- u. Deckenbehandlungen : Putz und überw. Anstrich, tlw. Tapeten;
Keller: überw. ohne Putz, Altanstrich
EG: Bad raumhoch gefliest, Decken überw. abgehängt, im Bad Deckenpaneele, Wohnzimmer/Bad mit integrierter Beleuchtung; im Heizungs-/Abstellraum Wände tlw. mit Trockenbauplatten verkleidet und Decke abgehängt (*nicht fertig gestellt*)

Türen : *Außentüren*: Hauseingangstür – Kunststofftür mit feststehenden Seitenteilen und Isolierverglasung, zum Heizungsraum – Blendrahmentür Holz mit Glasausschnitt
Innentüren: Futtertüren aus Holzwerkstoff

Fenster : Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und überwiegend Sprossenteilung, an der Südostseite Fensterläden, im Keller Holzeinfachfenster, Dachraum Anbau (Nordostseite) mit Holzluke

Haustechnik:

Heizung : Pelletheizung, im Wohnzimmer EG Kaminanschluss

Sanitär : *EG*: Bad mit Wanne, Waschbecken und Tiefspül-WC (wandhängend), Vorwandinstallation, Handtuchheizkörper;
 Warmwasserbereitung über Solarthermie

Elektro : erneuerte Elektroinstallation

Einfache bauliche Anlage:

Überdachung : Abmessung: ca. 5,80 m x 2,30 m;
 Holzkonstruktion, Holzstützen, Deckung mit Bitumenschindeln

Energetische Eigenschaften:

Für die Doppelhaushälfte mit Anbau liegt 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 (soweit noch rechtsgültig) zu berücksichtigen.

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

Gemäß Angabe der Eigentümer erfolgten die Sanierungsleistungen ab 2018. Nach den Angaben und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden folgende wesentliche Bauleistungen erbracht:

- Erneuerung der Haustechnik:
 - *Einbau der Heizungsanlage (Pelletheizung) inkl. Erneuerung der Heizleitungen und Heizkörper (2019)
 - *Einbau der Solarthermieanlage (zur Warmwasserbereitung)
 - *Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Innentüren
- Fußbodenarbeiten; Einbau von Trockenestrichplatten und Dämmung, Verlegung von Laminat in den Wohnräumen (ein Wohnraum im OG noch ohne Belag)
- malermäßige Renovierung; Abhängen von Decken, Verkleidung der Wände mit Trockenbauplatten (u. a. im Wohnzimmer EG)
- Abhängung der Decke (nicht fertig gestellt) und teilweise Verkleidung der Wände im Heizungs-/Abstellraum des Anbaus
- Erneuerung der Innenwand Bereich ehem. Toilette EG
- Vorbereitung zum Dachgeschossausbau (Spitzboden); Leitungshochführung/Anschlüsse für Heizung, Elektro, TV und Internet

Durch die Voreigentümer wurden nach 1990 folgende Sanierungsleistungen durchgeführt:

- Erneuerung der Hauseingangstür
- Sanierung Bad EG (Sanitärinstallation, Erneuerung Sanitärgegenstände, Fliesenarbeiten)
- Dachsanierung (Erneuerung Dachdeckung/Dachentwässerung)

Baumängel/Bauschäden/nicht fertig gestellte Bauleistungen:

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.

Für das Wohnhaus wurden die im Jahr 2018 begonnenen Sanierungsarbeiten nicht fertig gestellt. Es bestehen durch die Miteigentümerin zur Ortbesichtigung angegebene bzw. durch die Sachverständige festgestellte unfertige Bauleistungen und Schäden/Mängel.

Folgende Bauleistungen sind für die zukünftige Wohnnutzung erforderlich:

- *Keller*: Entsorgung der alten Öltanks
- *Erdgeschoss*:
 - *Flurbereich – teilweise Fußboden geöffnet und provisorisch abgedeckt, Fußbodenarbeiten (Auffüllung, Unterboden, Fußbodenbelag), Putzarbeiten, malermäßige Instandsetzung und Deckenverkleidung
 - *ehemalige Toilette – Rohbauzustand; fehlender Innenputz, Wand- und Deckenbehandlung sowie Einbau Fußbodenbelag (*Nutzung als Abstellfläche unterstellt*)
 - *Heizungs-/Abstellraum (Anbau) – Fertigstellung der Unterhangdecke und malermäßige Wandbehandlung
- *Obergeschoss*:
 - *Einbau der vorhandenen Innentüren
 - *malermäßige Renovierung
 - *Fußbodenbelag in einem Wohnraum und Fußbodenarbeiten (Unterboden/Belag) im Flur und Abstellraum
- *Holztreppen*: Erneuerung der Holztreppe zum Keller, Aufarbeitung/ggf. Erneuerung der Holztreppe zum OG

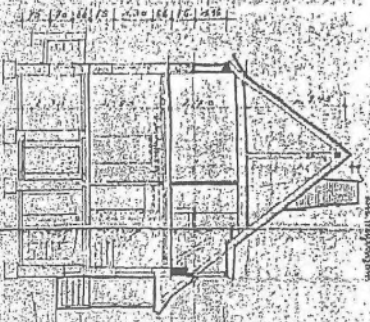
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen des Grundstückes gehören die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstückes und die Einfriedungen mit einem Jäger- und Bretterzaun mit straßenseitiger Zugangstür und 2-flügeligem Holztor (einfache Holzlattenkonstruktion). Flächenbefestigungen sind auf dem Grundstück durch die starke Überwucherung der Bepflanzung nicht erkennbar.

Die Freifläche des Grundstückes ist Grünfläche mit ungepflegter Bepflanzung (Sträucher, einzelner Baumbestand und sonstige gartentypische Anpflanzungen).

GRUNDRISS E T X D

VERBINDER REHMSDORF



SCHEIT

Wohnzimmer

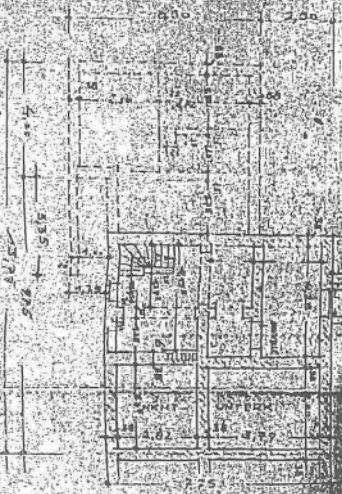
Küche



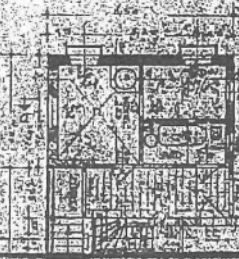
Wohnzimmer

SCHEIT

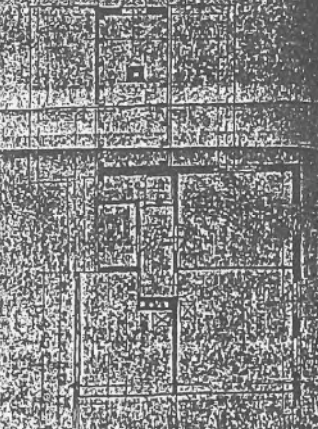
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



PROBESTADT



153



Mit CamScanner gescannt