II. Grundstücksmerkmale

II. 1. Gemeinde, Lage, Nutzung, Bebauung

Gemeinde/Einwohner	:	Gemeinde Droyßig mit 4 Ortsteilen ca. 1.900 Einwohner, Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer Forst“ (5 Mitgliedsgemeinden) ca. 8.800 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	:	- Einfamilienhaus - Nebengebäude - Doppelgarage - Schuppen/Hühnerstall und einfache bauliche Anlagen
Umgebung	:	Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise; dörflicher Charakter, auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Reiterhof“ und die Ortslage umschließende landwirtschaftliche Nutzflächen

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 Wertermittlungsstichtag insgesamt maßgebend.

Einfamilienhaus

In der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst und im Stadtarchiv Zeitz liegen keine Bauunterlagen zum Grundstück bzw. zum Einfamilienhaus vor.

Gemäß Angabe wurde das Wohnhaus um 1953 erbaut. Es ist 1-geschossig und teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Der nordöstliche Dachgeschossbereich ist unausgebauter Dachboden. Im Erdgeschoss des nordöstlichen Gebäudeteils befinden sich Nebengelassflächen.
Der Hauszugang erfolgt über den an der Gebäuderückseite vorhandenen Eingangsvorbau (Windfang). Für das Nebengelass ist an der Gebäuderückseite auch ein separater Zugang vorhanden.
Das Einfamilienhaus verfügt gemäß Aufmaß über eine Wohnfläche von ~ 95 m² (Erdgeschoss: ~ 63 m², *ohne Nebengelass* und Dachgeschoss: ~ 32 m² *unter Berücksichtigung der Dachschrägen*). Die Nutzfläche des Nebengelasses im Erdgeschoss beträgt ~ 37 m². Die Wohn-/Nutzfläche (gesamt) beträgt 132 m².

Nutzung:

Das Einfamilienhaus wurde wie folgt genutzt:

Keller	:	3 Kellerräume; ein Kellerraum mit Räucherkammer, in einem Kellerraum Senkgrube
Erdgeschoss	:	*Wohnbereich*: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Abstellraum, Diele, kleiner Vorflur mit Treppenaufgang und Windfang *Nebengelass:* Heizungsraum mit abgetrennter Dusche sowie ehemals Waschhaus und Stallung
Dachgeschoss	:	*Wohnbereich*: 2 Wohnräume und Flur *Dachboden*: unausgebaut, Abstellfläche (Firsthöhe ca. 4,45 m)
Spitzboden	:	über ausgebautem Bereich, Abstellfläche (Firsthöhe ca. 2,10 m)

Rohbau:

Gründung	:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton, nicht untersucht
Außenwände/ Innenwände	:	Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk
Decken	:	*über Keller*: Massivdecke auf Stahlträgern *über EG/DG Wohnbereich*: Holzbalkendecken

Dächer	:	Holzkonstruktionen; *Hauptdach*: Satteldach, rückseitig mit Dachgaube, unausgebauter Dachboden ohne Zwischensparrendämmung *Windfang*: Flachdach
Treppen	:	*zum Hauseingang (außen)*: einzelne Betonstufen *zum Keller*: Betontreppe *zum DG*: Holztreppe mit PVC-Belag *zum Spitzboden*: Anstellleiter

***Ausbau*:**

Fassade	:	Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Fassadenanstrich, Gebäudesockel: Bruchsteinmauerwerk
Dachdeckung	:	*Hauptdach*: Betondachsteine *Windfang*: Bitumenschweißbahnen
Fußböden	:	*Keller*: Ziegelpflaster und Betonfußboden, ein Kellerraum unbefestigt *Nebengelass EG*: Betonfußboden, tlw. alte Gehwegplatten, Dusche mit Fußbodenfliesen *EG*: Dielung; Wohnräume und Küche ohne Belang, Bad und Diele mit Fußbodenfliesen, Abstellraum Betonfußboden, Windfang mit Terrazzofliesen *DG*: Dielung; Wohnräume und Abstellraum ohne Belag, Flur mit PVC-Belag *unausgebauter Bodenraum/Spitzboden*: Fußbodenbretter
Wand- u. Deckenbehandlungen	:	*Wohnbereiche*: Putz, Tapeten, Anstrich; *Keller*: Altputz, tlw. großflächig fehlende Putzlagen *Nebengelass EG*: Altputz/Anstrich, Dusche raumhoch gefliest *EG*: Bad halbhoch gefliest, Decke im Wohnzimmer mit Paneelen *DG*: Decke in einem Wohnraum mit Paneelen
Türen	:	*Außentüren*: Blendrahmentüren aus Holz, zum Nebengelass mit Glasausschnitt *Innentüren*: Futtertüren aus Holzwerkstoffen, tlw. mit Glasausschnitt, einzelne Brettertüren im Nebengelass und DG
Fenster	:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, im Wohnzimmer EG Holzverbundfenster, im DG einzelnes Dachflächenfenster aus Holz, im unausgebauten Dachboden/Spitzboden Holzeinfachfenster und Bodenfenster, im Keller Stahlkellerfenster

***Haustechnik*:**

Heizung	:	Ölzentralheizung *(Standort Heizkessel/Öltank im EG des Nebengelasses/ Heizungsraum),* in der Küche EG alter Bestellherd

Sanitär	:	*Wohnbereich EG*: Bad mit Wanne, Waschbecken und Stand-WC (*DDR-Standard*) *Nebengelass EG*: abgetrennte bodentiefe Dusche, in ehemaliger Stallung Kaltwasseranschluss; gemäß Angabe Warmwasserbereitung über Heizung
Elektro	:	veraltete Elektroinstallation (tlw. auf Putz)

Energetische Eigenschaften:

Für das Einfamilienhaus liegt kein Energieausweis vor.
Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z. B. Maßnahmebeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und oberster Geschossdecke, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern).
Zum Wertermittlungsstichtag Februar 2026 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch in Kraft. Bei evtl. zukünftigen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind energetische Anforderungen zu berücksichtigen. Der Energieausweis soll künftig in dem Gebäudemodernisierungsgesetz (geplante Rechtsgültigkeit ab 01.07.2026) geregelt werden.

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

Gemäß Angabe und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden folgende wesentliche Bauleistungen erbracht:

- Anfang/Mitte der 1990er Jahre: Einbau der Heizungsanlage inkl. Erneuerung der Heizleitungen und Heizkörper
- vor 2014 bzw. vor ca. 15 Jahren
  - Dach: Erneuerung Dachdeckung und Dachentwässerung
  - Fassade: Einbau Wärmedämmverbundsystem einschl. Außenputz und Fassadenanstrich
- vor 2010 Erneuerung der Fenster (außer Wohnzimmerfenster EG)
- Teilerneuerung/Aufarbeitung von Innentüren
- Verkleidung von Decken mit Paneelen

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.

Das Wohnhaus verfügt über keinen zeitgemäßen Ausstattungsstand und ist ohne Sanierungs- und Renovierungsarbeiten nicht bewohnbar.

Folgende Bauleistungen und Leistungen der Haustechnik sind für die zukünftige Wohnnutzung und in Hinblick auf die eingeschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren (siehe Seite 27) erforderlich:

- *Haustechnik*:
  * Erneuerung des Heizkessels und Warmwasserspeichers (Alter über 30 Jahre) einschl. erforderlicher Nebenleistungen
  * Kompletterneuerung der Elektroinstallation (Installation teilweise noch auf Putz)
- *Türen/Fenster*: Erneuerung der schadhaften Hauseingangstür, Teilerneuerung von Innentüren und des Holzverbundfensters im Wohnzimmer EG
- *Badsanierung*: Erneuerung der Sanitärgegenstände, Sanitärinstallation und Fliesenarbeiten
- *Fußböden*: Einbau von Fußbodenbelägen einschl. Erneuerung des Unterbaus
- *Wand- und Deckenbehandlung*: komplette malermäßige Renovierung im Wohnbereich (EG/DG) und Bereich Nebengelass EG
- *Treppe*: Erneuerung/Aufarbeitung der Holztreppe zum DG
- *Geschossdecke*: aus energetischen Gründen Dämmung der Decke über Wohnbereich DG

Außerdem sind folgende Schäden und Mängel vorhanden:

- Keller: großflächig fehlender und schadhafter Innenputz, teilweise Stahlträger der Kellerdecke stark korrodiert
- Windfang: senkrechtes, bis in die Decke verlaufendes Risssystem mit großer Rissbreite
- Fassade: am Nordostgiebel großflächige Verschmutzung

Nebengebäude

Gemäß Angabe wurde das Nebengebäude ca. 1955 erbaut. Es ist 1-geschossig mit Dachboden. Die ehemalige Nutzung erfolgte als Werkstatt und zu Abstellzwecke. An der Nordwestseite befinden sich 3 Zugänge.

Bauweise:

Gründung	:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Außenwände/ Innenwände	:	Mauerwerk (Ziegel und Betonsteine)
Zwischendecke	:	vermutlich Holzbalken, ein Raum ohne Zwischendecke, Verkleidung mit Leichtbauplatten
Dach	:	Holzkonstruktion, Satteldach
Fassade	:	Rauputz ohne Anstrich
Dachabdichtung	:	Bitumenschweißbahnen
Fußboden	:	Betonfußboden, tlw. Ziegelpflaster
Wandbehandlung	:	Altputz
Tore/Tür	:	2-flügelige Holztore und Brettertüren
Fenster	:	Einfachfenster aus Holz
Elektro	:	Elektroanschluss

Doppelgarage

An der Nordostseite des Nebengebäudes ist eine Garage angebaut. Nach Angabe des Antragstellers erfolgte die Errichtung der Garage in den 1980er Jahren. Die Antragsgegnerin gab an, dass die Garage auch ca. 1955 erbaut wurde. In der nordöstlichen Garage ist ein Traktor abgestellt. Die Garagentore befinden sich an der Nordwestseite.

Bauweise:

Gründung	:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Außenwände/ Innenwand	:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Zwischendecke	:	vermutlich Holzbalken, Verkleidung mit Leichtbauplatten
Dach	:	Holzkonstruktion, Pultdach
Fassade	:	Rauputz ohne Anstrich
Dachabdichtung	:	Bitumenschweißbahnen
Fußboden	:	Betonfußboden
Wandbehandlung	:	Altputz/Altanstrich
Tore	:	2-flügelige Holztore
Fenster	:	Einfachfenster aus Holz und Glasbausteine
Elektro	:	Elektroanschluss

Das Nebengebäude und die Garage sind in einem altersgemäßen, unsanierten Bauzustand und seit ihrer Erbauung vermutlich in einem unveränderten Zustand. Die Gebäude sind 71 Jahre alt, die Garage ist ggf. ca. 40 bis 45 Jahre alt.
Seit Jahrzehnten wurden keine werterhaltenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten oder sonstige bauliche Veränderungen erbracht. Neben der altersbedingten Abnutzung von Bauteilen sind nahezu alle Roh- und Ausbauteile weitestgehend verschlissen und unbrauchbar.
Die Gebäude sind abbruchträchtig, auch wenn sie kurzfristig noch für eine einfache Nebengelassnutzung geeignet sind. Es wird eingeschätzt, dass die Gebäude aufgrund von Baualter, Bauzustand und veralteter Bauweise nur noch über eine begrenzte Restnutzungsdauer von 5 Jahren nutzbar sind. Die Gebäude weisen einen hohen Instandhaltungsrückstau auf, der aber wirtschaftlich nicht reparabel ist. Nach Ablauf der vg. Restnutzungsdauer haben die Gebäude einen abbruchreifen Zustand erreicht. Aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer, der einfachen, untergeordneten Nutzung als Nebengelass und der nicht mehr zeitgemäßen Konstruktionsart sind umfassende Sanierungs- oder Umnutzungsmaßnahmen für eine künftige Nachnutzung unwirtschaftlich und stehen in keinem Verhältnis zum Kostenaufwand und zur wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Schuppen/Hühnerstall und einfache bauliche Anlagen

An der Südwestseite des Nebengebäudes befindet sich ein kleines Gebäude, das ehemals als Hühnerstall und Holzlager genutzt wurde. Es handelt sich um eine Altbebauung.

Schuppen/Hühnerstall

Bauweise:

Gründung	:	ggf. Streifenfundamente aus Beton
Außenwände/ Innenwand	:	Ziegelmauerwerk
Dach	:	Holzkonstruktion, Pultdach
Fassade	:	Rauputz ohne Anstrich
Dachdeckung	:	Dachziegel
Fußboden	:	Betonfußboden
Wandbehandlung	:	Altputz
Türen	:	Brettertüren
Fenster	:	Metallfenster, Bretterluke
Elektro	:	ohne

Das Gebäude ist in einem desolaten Bauzustand. Es wird unterstellt, dass diese Bebauung mit dem Nebengebäude in 5 Jahren abgebrochen wird.

Überdachungen/Kaninchenställe

- Holzkonstruktionen, Deckungen der Überdachungen mit Wellpolyester oder Wellasbest, ohne Fußbodenbefestigung

Die vg. einfachen baulichen Anlagen sind von einfachster Konstruktionsart, verschlissen und wertlos.

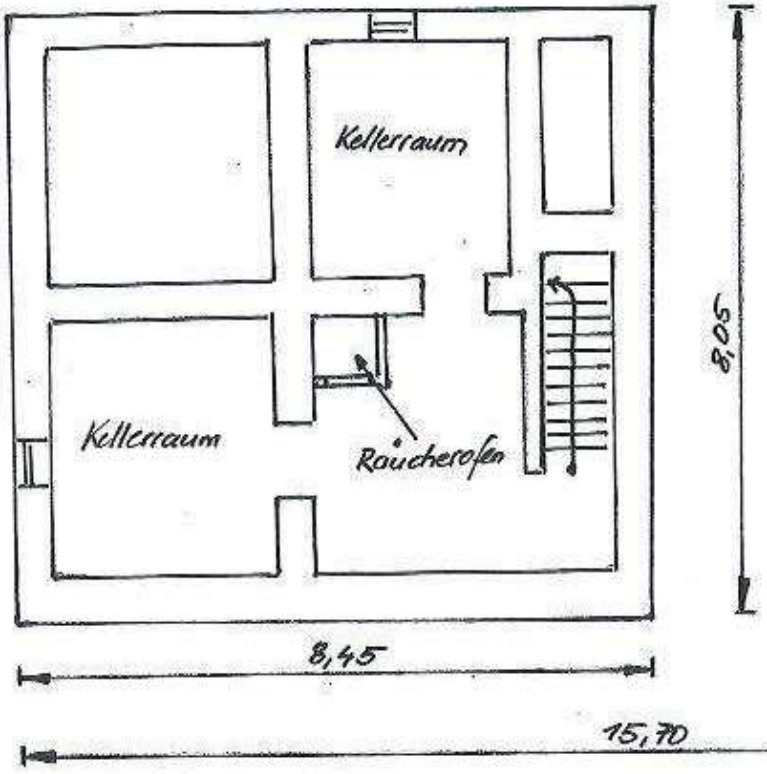
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen des Grundstückes gehören:

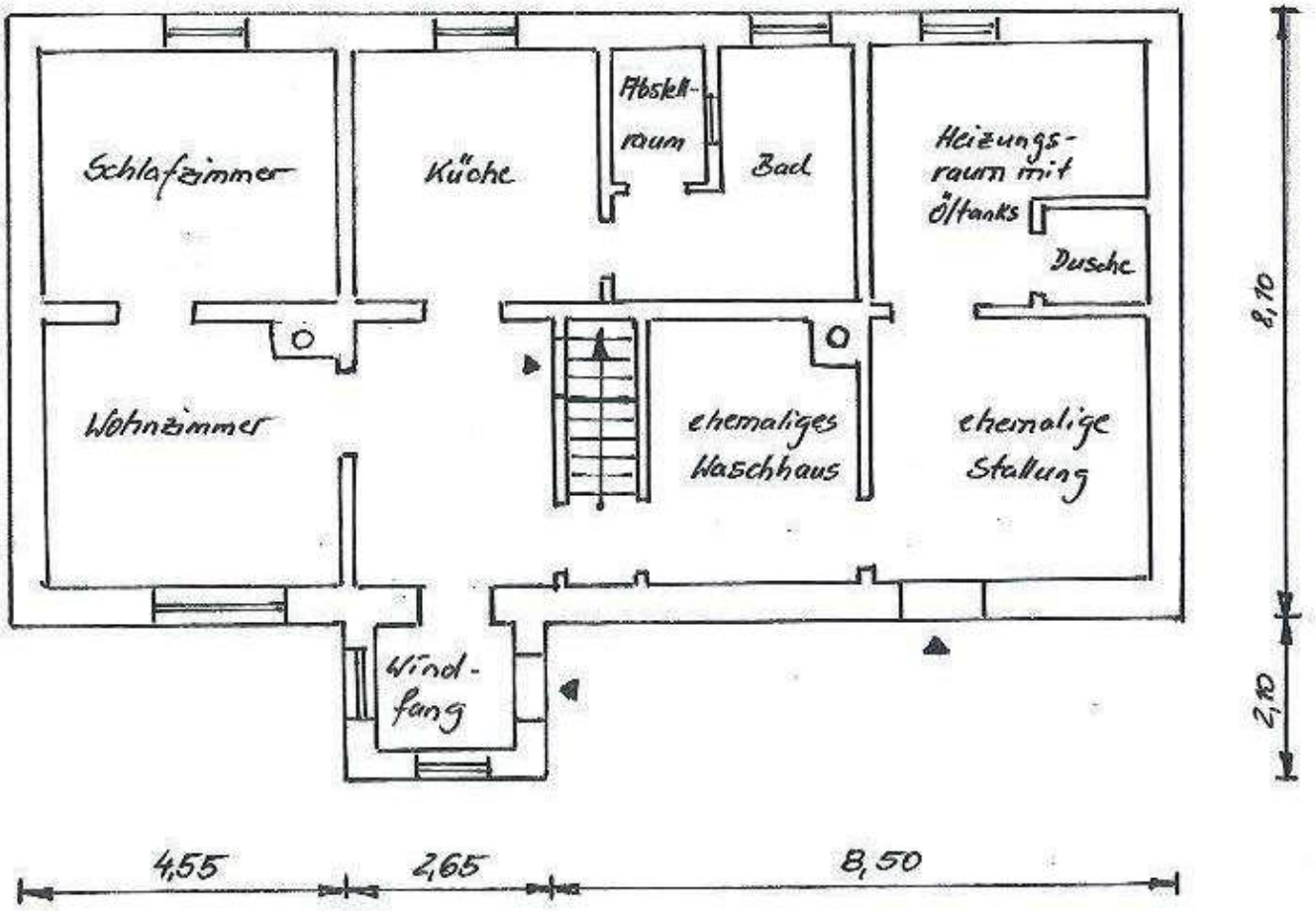
- Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstückes
- *Flächenbefestigungen*: Zuwegung und Bereich um Wohnhaus mit Betonplatten, Gehwegplatten, Betonklein- und Betonverbundpflaster, Zufahrtsbereich zur Garage und vor Nebengebäude Granitpflaster und Kleinfläche Ortbeton
- *Einfriedungen*: straßenseitig – Holzlattenzaun, 2-flügeliges Zufahrtstor und Zugangstür (jeweils Stahlrahmenkonstruktion), rückseitig/Nordostseite – Maschendrahtzaun, Südwestseite/innerhalb des Grundstückes – Holzlattenzäune, einfache Zaunfelder/-türen, -tore sowie einfachste Maschendrahtbespannung

Die baulichen Außenanlagen sind in einem altersgemäßen, weitestgehend verschlissenen Zustand. Das Betonverbundpflaster im Bereich des rückseitigen Hauseingangs wurde vermutlich nach 1990 verlegt.

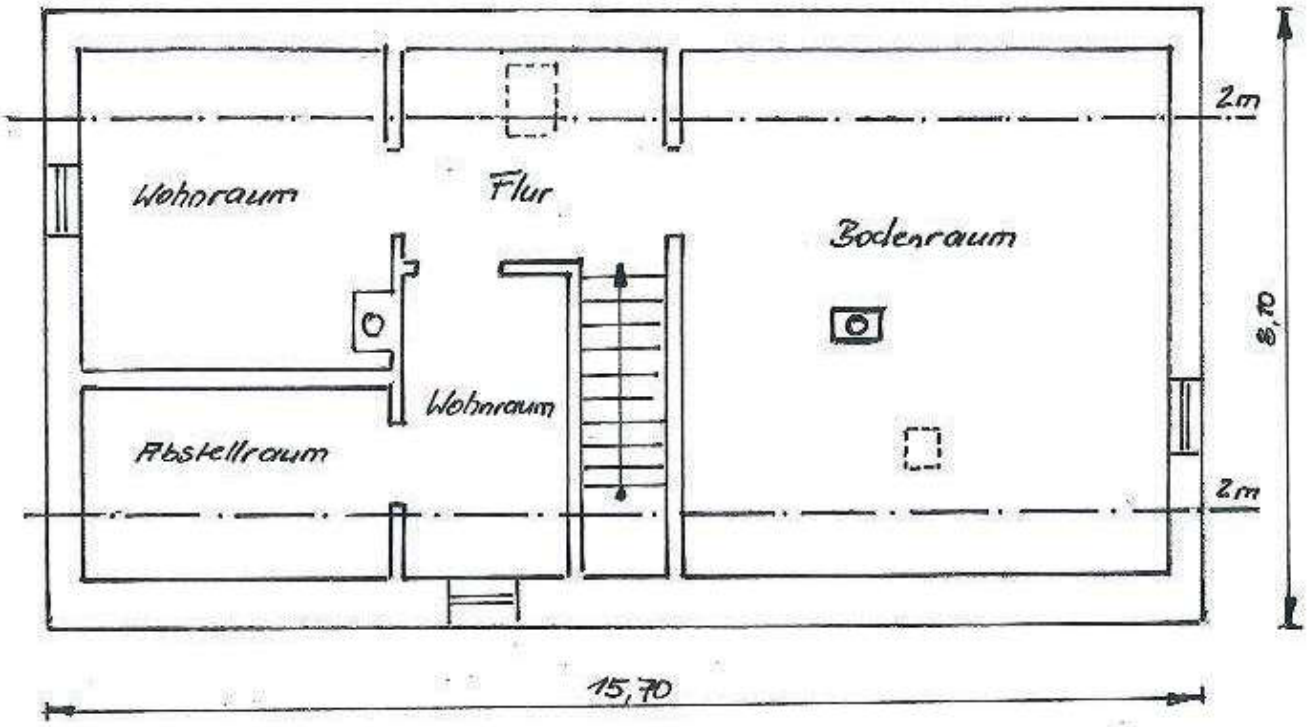
Die nicht befestigten Freiflächen des Grundstückes sind Grünflächen (Wiese). Im Bereich zur Straße und rückseitig, im Bereich zur südwestlichen Grundstücksgrenze, befindet sich Baumbestand (im Wesentlichen Nadel- und Obstbäume).



Grundriss-Skizze Keller



Grundriss-Skizze Erdgeschoss



Grundriss-Skizze Dachgeschoss