

II. Grundstücksmerkmale

II. 1. Gemeinde, Lage, Nutzung, Bebauung

<u>Stadt/Einwohner</u>	:	Stadt Zeitz ca. 23.000 Einwohner, mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 28.300 Einwohner, Burgenlandkreis, Bundesland Sachsen-Anhalt
<u>Wohn- und Geschäftslage</u>	:	mittlere Wohnlage, Geschäftslage für das zu bewertende Grundstück ohne Bedeutung
<u>Nutzungsart des Grundstückes</u>	:	Garagengrundstück
<u>Bebauung</u>	:	5 aneinander gebaute Massivgaragen
<u>Umgebung</u>	:	entlang der Straße „Stiftsberg“ – in östliche Richtung Altenpflegeheim „St. Marienstift“ und Caritas-Sozialstation sowie einzelne Mehrfamilien- und Wohnhäuser in offener Bauweise, auf der gegenüberliegenden Straßenseite Hangbereich; entlang der Straße „Am Mühlgraben“ – in nordwestliche Richtung Gewerbegrundstücke und „Betriebszentrum Zeitz“ sowie Mühlgraben

II. 5. Beschreibung des Grund und Bodens

Örtliche Lage und Verkehrslage

<u>Stadtlage/Bereich</u>	:	westlich des Neumarktes und nordwestlich des Altmarktes von Zeitz gelegen
<u>Straße</u>	:	Straße „Stiftsberg“ – voll ausgebaute Ortsstraße mit einseitigem Gehweg
<u>Zufahrt</u>	:	über die vg. Straße; Das Grundstück ist befahrbar.
<u>Parkmöglichkeiten</u>	:	auf dem Grundstück 5 Garagenstellplätze
<u>Entfernung zu Verkehrsknotenpunkten</u>	:	Autobahnanschlussstellen: - Naumburg, BAB 9 - ca. 14,5 km - Lützen, BAB 38 - ca. 26,0 km Bundesstraßen: - Anbindung B 180 - ca. 200 m - Anbindung B 2 - ca. 2,5 km - Anbindung B 91 - ca. 4,0 km

Lage zu öffentlichen
Verkehrsmitteln

: Bushaltestelle ca. 300 m entfernt und Bahnhof Zeitz in ca. 1 km Entfernung

Lage zu Läden für
den Tagesbedarf

: im Zentrum von Zeitz ca. 300 m entfernt

Lage zu gesellschaft-
lichen Einrichtungen

: öffentliche Dienststellen, Ämter und Kultureinrichtungen im Zentrum von Zeitz, Entfernungsbereich bis ca. 1 km, Landratsamt Burgenlandkreis (Sitz in Weißenfels und Naumburg) in 25 km bzw. 27 km Entfernung

Zustandsstufe des Bodens und Bodenart

Entwicklungszustand

: baureifes Land

Erschließungszustand

: Grundstück an Stadtstraße grenzend, ohne stadttechnische (innere) Erschließung

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

: trapezförmiger nahezu rechteckiges Grundstückszuschnitt;
Grundstücksbreite an der Straße - ca. 16 m
Grundstückstiefe - ca. 8 m

Geländeverhältnisse

: entlang der Straße „Stiftsberg“ in nordöstliche Richtung stark ansteigendes Gelände, innerhalb des Grundstückes ebenes Gelände

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 13.01.2026 ist das Grundstück aktuell nicht im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 BodSchAG LSA registriert.

Die Behörde erteilte aber folgenden Hinweis:

Ob sich aufgrund des angrenzenden Mühlgrabens Nutzungsbeschränkungen und/oder andere Verpflichtungen ergeben, sollte beim zuständigen Gewässerunterhaltungsverband „Weiße Elster“ erfragt werden.

Immissionen

: entsprechend der Ortsüblichkeit

Stadttechnische Erschließung

Gemäß Angabe der Garagennutzer/-eigentümer verfügen die Garagen über keinen Elektroanschluss.

Die genaue Lage der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telefon) ist der Sachverständigen nicht bekannt. Durch die umgebende Bebauung sind diese vermutlich in der Straße „Stiftsberg“ anliegend.

Es wird unterstellt, dass im Rahmen einer zukünftigen möglichen Neubebauung das Grundstück stadttechnisch erschlossen werden kann.

Bauweise und Ausnutzung

Bauweise

: gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO geschlossene Bauweise (Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, Länge der Gebäude > 50 m);
Garagengebäude beidseitig eingebaut

Bauliche Ausnutzung

: gut;
Das Grundstück ist vollständig mit dem Garagengebäude bebaut.

II. 6. Beschreibung der baulichen Anlage

Die Angaben zum Gebäude beziehen sich auf dominierende Baustoffe, Bauausführungen und wesentliche Ausstattungen, soweit bekannt.

In der Bewertungspraxis erfolgt keine individuelle Berücksichtigung einzelner Bauteile. Für die Bewertungsansätze ist der im Wesentlichen vorhandene Ausstattungsstandard des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag insgesamt maßgebend.

Massivgaragen

Für das auf dem Grundstück befindliche Garagengebäude mit den 5 Garagen wurde durch die damalige Baubehörde die Zustimmung zum Bauvorhaben „Errichtung von 5 Garagen“ am 28.11.1986 erteilt. Auf den Bauzeichnungen befindet sich ein Stempel der damaligen Staatlichen Bauaufsicht mit der Prüfbescheid Nr. 199/86 vom 01.12.1986.

Bauweise:

Gründung	: vermutlich Streifenfundamente aus Beton, nicht untersucht
Außenwände/ Trennwände	: Ziegelmauerwerk
Dach	: Holzkonstruktion (Pfettendach), flaches Pultdach
Fassade	: Kratzputz, ohne Fassadenanstrich
Dachdeckung	: Wellasbest
Fußboden	: Beton
Wandbehand- lungen	: Putz, teilweise mit Anstrich
Tore	: Schwingtore und ein elektrisches Rollltor
Fenster	: Betonfensterrahmen mit Metallgitter (<i>wegen ehemals Einbruch von innen geschlossen/verkleidet</i>)
Elektro	: ohne Anschluss

Nach 1990 wurden die Garagentore erneuert. Weitere Instandsetzungen sind nicht erkennbar. Das Garagengebäude bzw. die Garagen sind in einem altersgemäßen Bauzustand. Die schadstoffhaltige Wellasbestdeckung und der Außenputz sind verschlissen. Auf den von der Rechtspflegerin zur Verfügung gestellten Innenfotos sind in Wand- und Fußbodenbereichen Risse und Rissysteme mit teilweise großen Rissbreiten zu erkennen.

Garagenbau
Stiftsberg Nr. 7

Baugemeinschaft

Grundriß

Abweichungen
für 1929 0,42
Toleranz 0,30

1

1

1

—

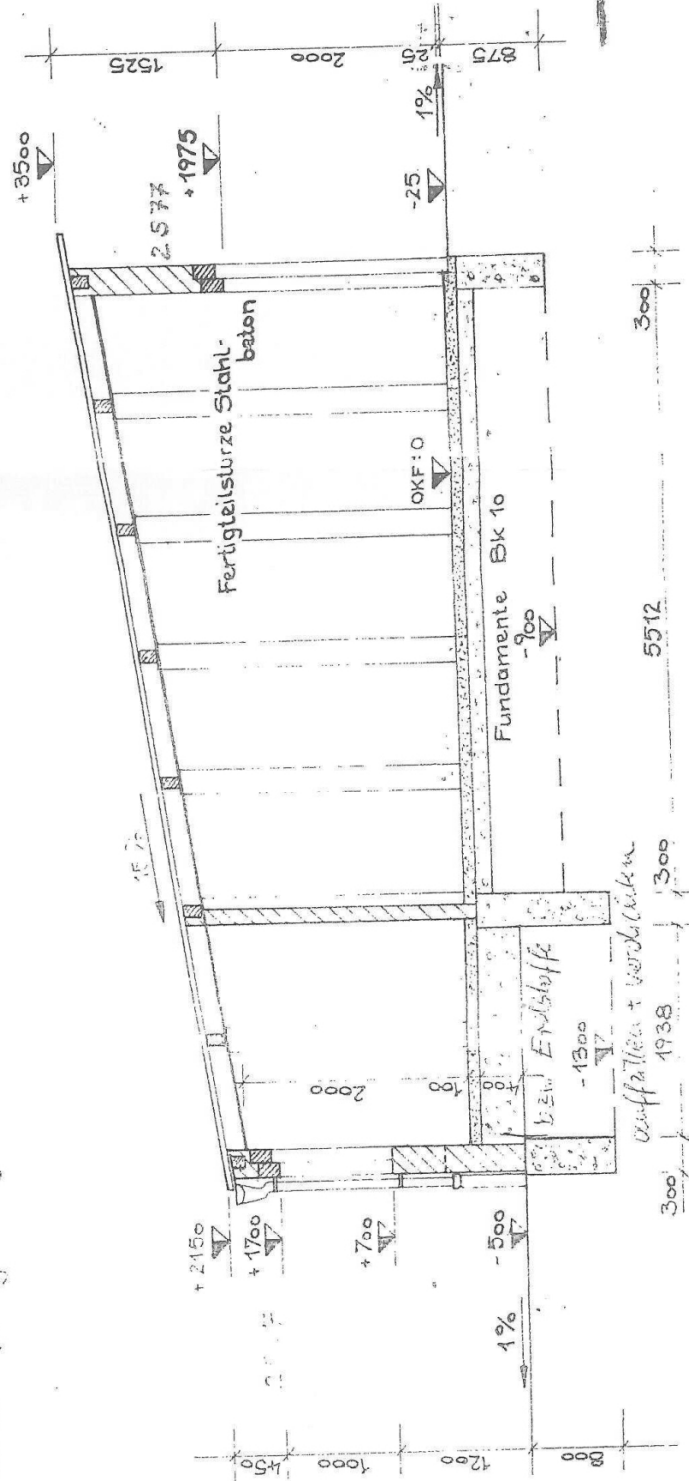
Zeit. d. 10. 10. 86

Grundriß

DACHAUFBAU: 57 mm Asbestzement - Welltafeln
120 mm Pfetten
24 mm Sparschalung
10 mm ebene Asbestzement - Tafeln

FUSSBODEN: 100 mm Beton Bk 15
150 mm Grobkies

Mauerwerk Mz 15, MG II
Putz außen MG II, innen MG I
Sturze: Stahlbeton - Fertigteile
Tore: Hubschwing- oder Schiebetore Stahl
horizontale Befestigung 2 Lagen Bitumendachpappe



Schnitt A-A

Garagenbau Stiftsberg Nr. 7		Maßstab 1:50	
Baugemeinschaft		Schnitt A-A	
Abweichungen für Maß ohne Toleranzangabe	Tag	Name	Zeit d. d. 22.10.86
Bauh.			
Geogr.			
Struktur.			