

## 2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 2.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Burgenlandkreis
Stadt	Zeitz (rd. 28.700 Einwohner, Stand 30.06.2024)
Gemeinde – Ortsteil	Geußnitz (rd. 500 Einwohner) OT Wildenborn (rd. 80 Einwohner, Stand 2015)
Lage / Umgebung	Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Wohn- und Gewerbebebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt.

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 180 ist ca. 7 km entfernt. Der nächste Autobahnanschluss an die A 4 ist ca. 27 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt im Ort. Der nächste Regionalbahnhof Zeitz ist ca. 8 km entfernt.

### 2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in Zeitz
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Zeitz
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind in Zeitz vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Zeitz.
Kindergarten / Schulen	Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen sind in Zeitz vorhanden. Die nächstgelegenen Hochschulen befinden sich in Gera sowie in Jena und Leipzig.

Arbeitsplätze	Vor Ort sind nur begrenzt Arbeitsplätze vorhanden. Weitere Arbeitsmöglichkeiten befinden sich in Zeitz, Jena und Leipzig.
Kultur / Freizeit	Vor Ort ist ein eingeschränktes Freizeit- und Kulturangebot vorhanden. Ein erweitertes Kultur- (u.a. Museen, Theater) sowie Freizeitangebot (u.a. Sport, Schwimmbäder) befindet sich in den Städten Zeitz, Leipzig und Halle (Saale).

## 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrstechnisch vollständig und versorgungstechnisch nicht vollständig erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser- sowie Telekommunikationsanschlüsse an.

Es ist nicht bekannt, ob ein Anschluss an die öffentliche Gasversorgung vorhanden ist.

### 4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	<p>Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Ferner ist anhand der Liegenschaftskarte ersichtlich, dass eine Überbauung des öffentlichen Raumes an der südöstlichen Grundstücksgrenze durch die zum Bewertungsgrundstück gehörende Garage vorhanden ist.</p> <p>Für die Bewertung wird dies als geringfügig und damit nicht wertrelevant eingeschätzt.</p>
Bodenbeschaffenheit	<p>Das Grundstück ist annähernd eben.</p> <p>Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.</p>
Immissionen	Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt an der Ortsdurchgangsstraße, sodass temporäre Immissionen aus dem Straßenverkehr wahrnehmbar sind.

### 4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Teils Grenzbebauung (westlich), teils Holzzaun und Hecken (nördlich), sonst keine Einfriedungen
Bodenbefestigung	Zuwegung / Zufahrt / Hof mit Beton, teils Betonpflaster
Anpflanzungen	Hecken, Rasen, gewachsener Baumbestand
Einstellplätze	Mehrere auf dem Hof vorhanden

## 5. BAUBESCHREIBUNG

### Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen in Augenschein genommen werden – eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Über ein zugängliches Fenster im Erdgeschoss konnte ein Teil des Inneren in Augenschein genommen werden. Bauzeichnungen bzw. weitere Planunterlagen lagen nicht vor.

**Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und aufgrund des Baujahres sowie der geschätzten Sanierungen als bauarttypisch angenommen.**

Zusätzliche Erkenntnisse erlangte der Sachverständige aus Befragungen von Anwohnern im Ortstermin.

### 5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiv errichteten, zweigeschossigen (EG / OG) sowie unterkellerten (KG) Wohngebäude (Gebäude 1) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG) und weiteren Nebengebäuden (Gebäude 2 und 3) bebaut.

### 5.2. Baubeschreibung (Gebäude 1)

Objektart	Wohngebäude (ehemals mit gewerblichem Anteil)
Baujahr	Um 1900 (geschätzt)
Sanierung/ Modernisierung	<p>Bauliche Erweiterungen nach 1945, u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung eines direkt angrenzenden Nebengebäudes (Nebengelass) sowie einer freistehenden Garage</li> </ul> <p>Umbauten / Sanierungen nach 1990, u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenster und Hauseingangstür</li> <li>• Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnraum</li> </ul>
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	<p>Nach äußerer Inaugenscheinnahme keine zeitgemäße Grundrissaufteilung (DG als Ausbaureserve). Es sind, ohne DG-Umbau, zwei Wohneinheiten ca. zwischen 114 m<sup>2</sup> Wfl. (EG) und 123 m<sup>2</sup> Wfl. (OG) realisierbar.</p>

Wohnfläche Ca. 237 m<sup>2</sup> siehe Anhang 3

### **Konstruktion**

Keller	Vorhanden
Außenwände	Massiv
Fassade	Verputzt
Innenwände*	Massiv, teilweise Trockenbau oder gleichwertig
Decken	KG: massiv, sonst Holzbalken
Dach	Satteldach, Ziegeleindeckung
Treppen*	Innentreppe Holz oder gleichwertig

### **Ausstattung**

Fußböden*	Ehemalige Gastronomie- / Sanitärbereiche, Verkehrsflächen im Gebäude überwiegend gefliest oder gleichwertig  In den Wohnbereichen einfache Ausstattung mit Teppich, PVC oder gleichwertig
Oberfläche Decke*	Teilweise verputzt, mit Paneele verkleidet oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand*	Teilweise verputzt, Tapete, Paneele oder gleichwertig
Türen*	Außen: Kunststoff Innen: Furnier, Holzwerkstoff oder gleichwertig
Fenster	Isolierverglasung, Kunststoff, teilweise vergittert (EG)

### **Technische Ausrüstung**

Elektroinstallation*	aus dem letzten Sanierungsjahr
Sanitärinstallation*	aus dem letzten Sanierungsjahr
Heizungsinstallation*	aus dem letzten Sanierungsjahr

**\* Die Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden. Daher werden diese für die Bewertung unterstellt.**

**Werthaltige Bauteile** keine

**5.3. Weitere bauliche Anlagen**

Eingeschossiges Nebengebäude (Gebäude 2) mit

- Toilettenanlage (zu einer ehemaligen Gastronomie)
- Lagerbereiche u.a. für Öltanks)

zur Lagernutzung (kalt)

Freistehende Garage (Gebäude 3)

Weitere nicht wertrelevante bauliche Anlagen:  
Schuppen / einfaches Gartenhaus (Gebäude 4)

**5.4. Energieausweis** Lag nicht vor

**5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Das Wohngebäude (Gebäude 1) sowie alle aufstehenden baulichen Anlagen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Für eine immobilienwirtschaftliche und marktübliche Fortführung der Nutzung des Grundstückes mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus sind folgende grundlegende Umbau- und Modernisierungsarbeiten erforderlich, u.a.:

- Anpassung des Grundrisses
- Energetische Sanierung (u.a. Dämmung Fassade / Dach)
- Modernisierung aller technischen Installationen
- Anpassung des Ausstattungsstandards an den Zeitgeist
- Ertüchtigung der Außenanlagen einschließlich der Nebengebäude (Gebäude 2 und 3, Abriss Gebäude 4) sowie die Errichtung einer notwendigen Abwasserbeseitigungsanlage

Die hierfür erforderlichen Instandsetzungs- / Modernisierungskosten werden im Punkt 7.4. berücksichtigt.