

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Burgenlandkreis
Stadt	Zeitz (ca. 28.000 Einwohner)
Ortsteil	Innenstadt
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt im Ortskern der Stadt Zeitz innerhalb eines durch die Gründerzeit geprägten Wohngebietes. Die direkte Umgebung ist städtisch verdichtet mit überwiegend mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt sonstigen wohnverträglichen Nutzungen.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück befindet sich an einer öffentlichen Straße. Die nächste Bundesstraße B 180 ist rd. 1 km entfernt. Die nächste Autobahn A 9 ist rd. 15 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestelle am Ort Der nächste Regional-Bahnhof Zeitz befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Der nächste IC/ICE-Bahnhof befindet sich in Leipzig.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In der Stadt Zeitz vorhanden
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	In der Stadt Zeitz vorhanden
Medizinische Versorgung	Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind in der Stadt Zeitz vorhanden.

Kindergarten/Schulen	Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind in der Stadt Zeitz vorhanden. Hochschulen und Universitäten befinden sich in Leipzig, Halle (Saale) und Jena.
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze sind vor Ort in der Stadt Zeitz vorhanden. Ein erweitertes Arbeitsplatzangebot befindet sich im Großraum der Städte Leipzig und Halle (Saale).
Kultur/Freizeit	In der Stadt Zeitz ist ein eingeschränktes Kultur- (u. a. Museen, Vereine) und Freizeitangebot vorhanden. Ein erweitertes Kultur- (u. a. Theater, Museen) sowie Freizeitangebot (u. a. Sport- und Schwimmbäder) befindet sich in den Städten Leipzig und Halle (Saale).

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Zeitz vom 27.01.2026 wird das Bewertungsobjekt als Kulturdenkmal (Baudenkmal) geführt.

Altlasten:

Für das Grundstück liegt nach Auskunft des Burgenlandkreises vom 19.01.2026 keine Eintragung vor.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Zeitz vom 20.01.2026 sind keine Verfahren anhängig.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung vom 14.01.2026 sind in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2025 wurde wegen des drohenden Ausfalls von Hausgeldzahlungen für drei Einheiten folgende WEG-Sonderumlage für die Eigentümerschaft insgesamt beschlossen:

- sofort fällig 7.000 €
- durch erweiterten Wirtschaftsplan im Rahmen des Hausgeldes im Jahr 2026 zusätzlich 5.000 € zu entrichten

Weiterhin wurde angegeben das die Heizungsanlage aus dem Beginn der 1990er Jahre stammt.

Gemäß einer zusätzlichen Auskunft der Hausverwaltung vom 24.02.2026 liegen dieser keine Informationen (u.a. bzgl. geplanter / durchgeführter Sanierungen / Modernisierungen, Reparaturrücklage Rückstände für das Hausgeldkonto) vor.

Weitere Auffälligkeiten sind gemäß der Wirtschaftspläne / des Inbesitznahme-Berichtes sowie der Protokolle zur Eigentümerversammlung nicht zu erkennen.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus. Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an.

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Straßenseitig Kunstschmiedezaun, sonst Zaun und Hecken
Bodenbefestigung	Verkehrsflächen mit Rasengittersteinen
Anpflanzungen	Vereinzelt
Einstellplätze	8 Stellplätze angelegt mit wassergebundener Decke, 1 Garage
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Bei dem Gebäude, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, handelt es sich um ein voll unterkellertes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (MFH) aus der Gründerzeit.

Das MFH unterteilt sich in je ein Keller- (KG), Erd- (EG), zwei Obergeschosse (OG) sowie ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (DG).

5.2. Baubeschreibung

Objektart	4-Raum-Eigentumswohnung - Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan - im Erdgeschoss
Baujahr	Um 1900 (geschätzt)
Sanierung/ Modernisierung	Beginn bis Mitte 1990iger Jahre Umbauten / Sanierungen Kunststofffenster (Zweifachverglasung) und Elektrik Austausch Heizungsanlage, Sanierung des Gebäudes im Rahmen der Städtebauförderung Umfangreiche Renovierung der Wohnung (Bad, Oberflächenbeläge, Türen etc.)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Flur, Küche, Bad, Gäste- (gefangener Raum), Wohn- (Durchgangszimmer), Schlaf- und Arbeitszimmer
Wohnfläche	Rd. 103 m ² (vgl. Anhang 3)
Konstruktion	
Keller	Massiv
Außenwände	Nicht verputzt, nicht gedämmt
Fassade	Gründerzeittypisch
Innenwände	Massiv, teilweise Trockenbau
Decken	KG: Kappendecke Folgegeschosse: Holzbalkendecke, teilweise abgehangen
Dach	Mansarddach mit Zwerchgiebel, Holzkonstruktion

Treppen KG: massiv
Folgegeschosse: Holz mit baujahrestypischem Geländer

Ausstattung

Fußböden	Bad / Küche: Fliesen Wohnräume mit PVC oder gleichwertig
Oberfläche Decke	Raufaser, gestrichen
Oberfläche Innenwand	Raufaser, gestrichen
Türen	Holz-/ Furniertüren, zum Teil aus dem Baujahr (aufbereitet)
Fenster	Kunststofffenster, Zweifachverglasung

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz, teilweise erneuert
Sanitärinstallation	Bad mit Wanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
Heizungsinstallation	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Rippenheizkörper

Werthaltige Bauteile	Keine
-----------------------------	-------

5.3. Zum Bewertungs-

gegenstand gehörend	Sondereigentum: • Kellerraum Nr. 1 Sondernutzungsrecht: • Stellplatz Nr. 7 Mitbenutzungsmöglichkeiten: • Abstellflächen im Innenhof • Trockenraum, Fahrradkeller
----------------------------	---

5.4. Energieausweis

Gültig bis zum 24.04.2034, Energieklasse D
(verbrauchsabhängig)
Bei denkmalgeschützten Objekten i.d.R. nicht erforderlich.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Gebäude befindet sich einem teilweise gepflegten und durchschnittlichen baulichen Zustand.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung besteht ein gewisser Unterhaltungsbedarf. Ferner weisen vereinzelte Bereiche Feuchteschäden auf.

Vorgefundene Feuchteschäden in der Wohnung (mehrheitlich im Gästezimmer an Wänden und Fensterscheiben) können bauartbedingt auftreten und/oder durch Nutzerverhalten verstärkt werden.

Zur Würdigung dessen erfolgt in Punkt 7.4. eine Anpassung im Rahmen der Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

A 3 Ermittlung der Wohnfläche

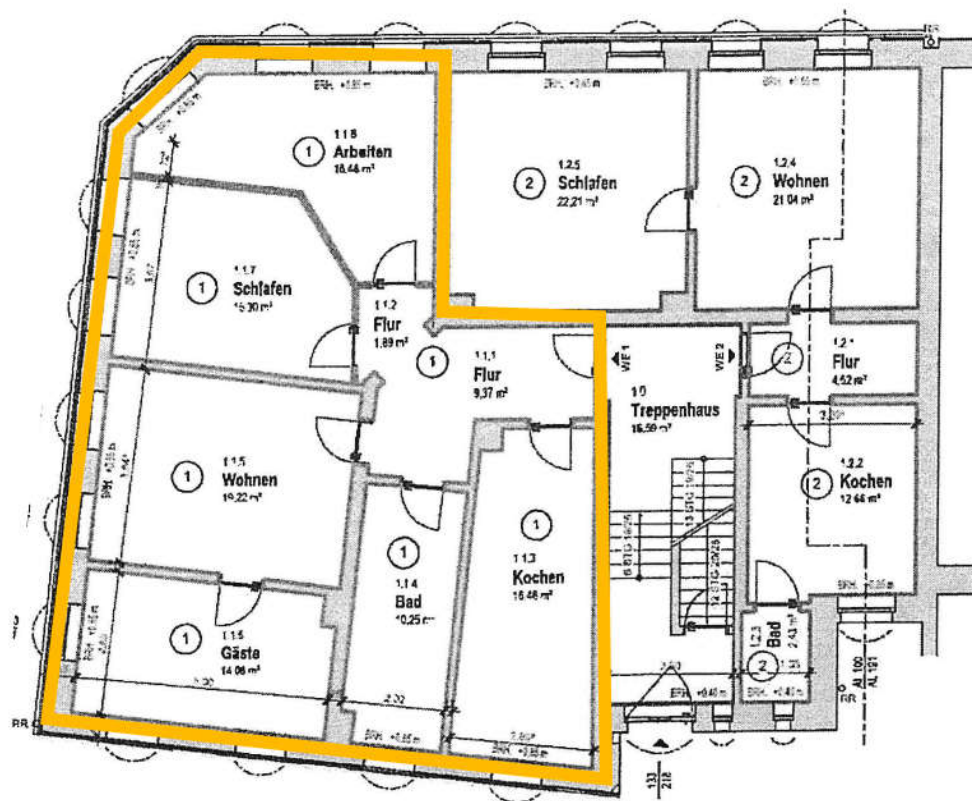
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
MFH / EG / Whg. Nr. 1 - links	
Flur 1.1	1,89
Flur 1.2	9,37
Kochen	16,48
Bad	10,25
Wohnen	19,22
Gäste	14,08
Schlafen	15,30
Arbeiten	18,48
Zwischensumme	105,07
Putzabzug 2 %	-2,10
Summe	102,97
Summe gerundet	103

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Flächen wurden auf Basis der mit der Teilungserklärung übergebenen Grundrisse ermittelt und mit Hilfe von Referenzmaßen plausibilisiert.

A 5 Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan

A 5.1 - Grundriss Erdgeschoss mit Umrahmung der Wohnung Nr. 1



A 5.2 - Grundriss Kellergeschoss mit Markierung des Kellers zur Wohnung Nr. 1

