

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Überregionale Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt
Landkreis: Burgenlandkreis
Ort: Stadt Zeitz, Mittelzentrum
Einwohner: ca. 28.000 (mit allen eingemeindeten Ortsteilen)
Verkehrsverbindungen: Bundesstraßen

B 2 Gera-Zeitz
B 91 Zeitz-Halle
B 180 Altenburg-Naumburg

Bundesautobahnen

A 4 Dresden-Frankfurt ca. 20 km
A 9 München-Berlin ca. 20 km

Flughafen

Leipzig/Halle ca. 50 km

Bahnverkehr

Bahnhof Zeitz
(Strecken Leipzig-Saalfeld, Zeitz-Weißenfels)

größere Städte

Gera ca. 25 km Leipzig ca. 45 km
Halle (Saale) ca. 55 km

2.2 Regionale Lage

Standort: Das Grundstück befindet sich an der Straßenkreuzung
Theodor-Arnold-Promenade und Rosa-Luxemburg-Straße.
In der Rosa-Luxemburg-Straße schließt sich eine dreige-
schossige Reihenhausbauung an. Gegenüber der
Theodor-Arnold-Promenade befindet sich eine ca. 20 m
breite Grünfläche.

Entfernungen: Geschäfte täglichen Bedarfs - ca. 500 m
Bushaltestelle - ca. 200 m

Wohnlage: mittlere Wohnlage

Nachbarschafts-
bebauung: Rosa-Luxemburg-Straße - 3-geschossiges Wohnhaus mit
ausgebautem Dachgeschoss

2.3 Zuschnitt, topographische Grundstückslage

Grundstücksgröße: 477 m²

Grundstückszuschnitt:	rechteckig
Straßenfrontbreite:	ca. 23 m - Theodor-Arnold-Promenade ca. 21 m - Rosa-Luxemburg-Straße
topographische Grundstückslage:	in nördlicher Richtung leicht abfallende Hanglage
Höhe zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus steht ca. 5 m vom Gehweg der Theodor-Arnold-Promenade und ca. 2 m vom Gehweg der Rosa-Luxemburg-Straße entfernt. Das Nachbarwohnhaus Rosa-Luxemburg-Straße 1 steht direkt an der Grundstücksgrenze, und das Bewertungsobjekt 3 m davon entfernt. Auf den Hausgiebel des Nachbarwohnhauses wurde ein 30 cm dickes Wärmedämm-Verbundsystem aufgebracht, so dass der Abstand zwischen den Gebäuden nur noch 2,70 m beträgt. Insofern wurde die Grundstücksgrenze auf einer Fläche von 1,5 m² überbaut. Die nördliche Grundstücksgrenze verläuft 2 m vor dem Gebäude. Dort schließen sich eine abfallende Böschung und der Garagenhof der Häuserreihe in der Rudolf-Breitscheid-Straße an.
Einfriedungen:	Vom ehemaligen Holzzaun sind nur noch die Stahlbeton-Säulen vorhanden. An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich Fragmente eines Maschendrahtzaunes und Stahlsäulen.

2.4 Boden- /Oberflächenbeschaffenheit

Grundstücksnutzung:	ehemaliges Wohn- und Geschäftsgrundstück, schätzungsweise seit mehr als 30 Jahren leerstehend
Aufwuchs und Beschaffenheit:	Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist verwildert (starker Wildwuchs von Laubbäumen, Eiben und Sträuchern). Außerdem sind Ablagerungen von Flaschen und Sperrmüll vorhanden.
Baugrund/Grundwasser:	Der Zustand des Baugrundes ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass er normal tragfähig ist.
Hochwassergefahr:	Aufgrund der Höhenlage besteht keine Hochwassergefahr durch die Weiße Elster (Quelle: https://lhw.sachsen-anhalt.de).
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wie Lärm Staub und Gerüche festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.

2.5 Erschließung

Straßenart:	kommunale Straßen, Kopfsteinpflaster, jeweils ca. 5 m breit
Gehwege:	in der Theodor-Arnold-Promenade einseitig vor dem Grundstück, ca. 1,50 m breit, Betonpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Laut Auskunft der REDINET Burgenland GmbH besitzt das Grundstück einen Netzanschluss Strom und einen Netzanschluss Gas. Inwieweit diese genutzt werden können, hängt vom künftigen Leistungsbedarf sowie vom technischen Zustand ab. Das Grundstück ist über einen Mischwasseranschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Zeitz angeschlossen. Im Jahr 2025/2026 findet die Erneuerung des öffentlichen Kanals incl. der Grundstücksanschlussleitungen statt. Vom Grundstückseigentümer muss auf dem Grundstück ein Revisions-schacht gesetzt werden.

Das Grundstück besitzt derzeit keinen Netzanschluss für Trinkwasser. Die kostenpflichtige Herstellung als Neuanschluss an das öffentliche Netz ist möglich.

2.6 Beitrags- und Abgabepflichten

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und für bestehende Erschließungsanlagen beitragsfrei. Dieser Zustand wurde dem Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich von Bodenordnungsverfahren.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Zeitz.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz ist das Grundstück als Gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzung im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Zeitz ist das Objekt ein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 1 (Baudenkmal), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (siehe Anl. 7 d. GA).
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Sachgebiets Bauordnung der Stadt Zeitz sind im Baulastenverzeichnis keine das Grundstück betreffende Eintragungen vorhanden (s. Anl. 8 d. GA).
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Umweltamtes beim Burgenlandkreis ist das Grundstück im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ nicht als Verdachtsstandort registriert (siehe Anl. 9 d. GA).

3.2 Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungszustand:	Bei dem Grundstück handelt es sich um erschlossenes Bauland innerhalb der bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Nutzungsmöglichkeiten:	Das Grundstück kann entsprechend dem Gebietscharakter zu Wohnzwecken, zur Ausübung von Freien Berufen und nicht störendem Gewerbe genutzt werden.

Grundflächenzahl (GRZ):	Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Grundstücksfläche:	477 m ²
Grundfläche:	233 m ²
vorh. GRZ:	$233 \text{ m}^2 / 477 \text{ m}^2 = 0,49 \text{ rd. } 0,5$
	Nach § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze in Mischgebieten 0,6. Das Grundstück ist bezüglich der Grundflächenzahl baulich nicht ausgelastet.
Geschoss- flächenzahl	Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
	Dem Bodenrichtwert wurde keine Geschossflächenzahl zugrunde gelegt, so dass diese keinen Einfluss auf den Bodenwert hat.

3.3 **Rechtliche Gegebenheiten** (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs von Zeitz, Blatt 1648, ist außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung vorhanden.
-------------------------------------	--

Anmerkung:

Eintragungen in der Dritten Abteilung des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Sie werden daher im Gutachten nicht berücksichtigt und auch nicht wiedergegeben.

Nicht eingetragene Lasten und Beschränkungen:	Zur Ortsbesichtigung und im Rahmen der Recherchen zur Vorbereitung des Gutachtens sind keine nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen bekannt geworden.
--	--

4. **Baubeschreibung**

4.1 **Wohnhaus**

Gebäudeart, Baujahr

Art des Gebäudes:	2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
Grundrissform:	rechteckig mit rechteckigem Seitenflügel
Baujahr:	1910
Umbauten lt. Bauakte:	1937 teilweise Rekonstruktion des Erdgeschosses (Ladeneingang)
Modernisierung:	nicht bekannt

Raumordnung und Nutzung

Raumordnung:	EG - Bäckerei und eine Wohnung 1. OG/DG - jeweils zwei Wohnungen
--------------	--

Wohn-/Nutzfläche: ca. 480 m²
Nutzung: ungenutzt (Leerstand)

Baubeschreibung

Konstruktionsart: Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken
Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
Dachform: kombiniertes Mansarden-/Satteldach bzw. Flachdach
Dacheindeckung: Betondachpfannen bzw. Beton-Doppelbiber
Dachrinnen: verzinktes Blech bzw. Zinkblech
Fassaden: Straßen- und Giebelseiten - Glattputz mit Verzierungen
 Hofseite Putzreste (großflächig abgefallen)
Fenster: überwiegend einfache Holzfenster, ansonsten Kastenfenster
 aus Holz bzw. Holz-Verbundfenster
Hauseingangstür: Holztür mit Verglasung (innen mit Holzbauplatten
 verkleidet)

Beurteilung des Bauzustandes

Soweit von außen erkennbar befindet sich das Gebäude in einem schlechten Bauzustand. Durch aufsteigende Feuchtigkeit durch nicht vorhandene bzw. unwirksam gewordene Horizontalabdichtung ist das Mauerwerk im Erdgeschossbereich zum Teil bis in Brüstungshöhe der Fenster aufgefuechtet, so dass der Putz zermürbt ist. Das Schaufenster, die Ladeneingangstür und die Hauseingangstür aus Holz sind verschlissen bzw. verrottet. Die Fensteröffnungen wurden mit Spanplatten gesichert. Der straßenseitige Balkon ist mit Ausnahme des Balkongeländers nicht mehr vorhanden und die Stahlträger unter dem straßenseitigen Erker sind stark korrodiert.

Der Zustand des Innenausbau ist nicht bekannt. Inwieweit die Geschossdecken geschädigt sind, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. Das Vorhandensein von Echtem Hauschwamm kann daher nicht ausgeschlossen werden.

4.2 Außenanlagen

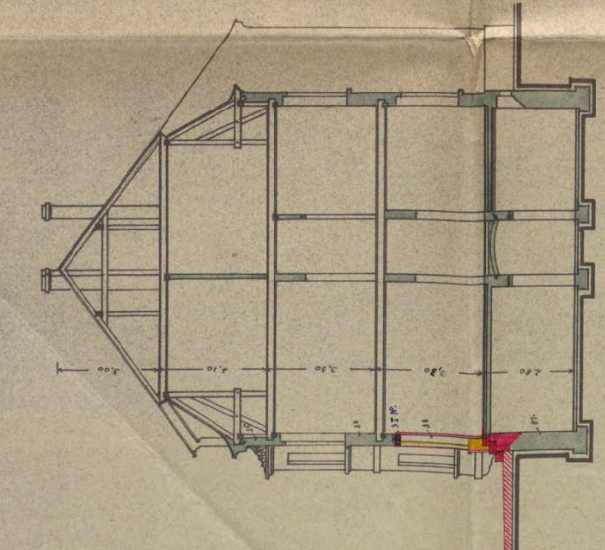
Zu den Außenanlagen zählen die Einfriedungen, die befestigten Flächen, die Versorgungsleitungen, die Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück sowie besondere bauliche Anlagen.

Die nicht befestigte Geländeoberfläche ist stark verwildert und die befestigten Flächen sind verschlissen und verbraucht. Wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

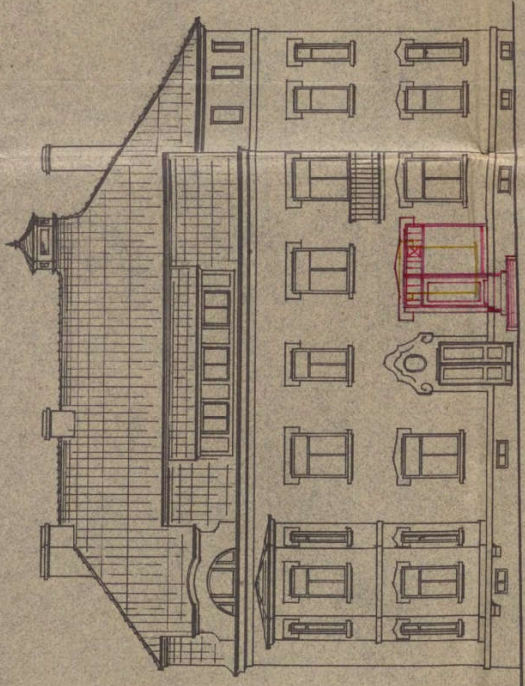
Lehrung

Zu einer Ladenimmobilie, sowie zur Erhöhung des Anbaus im Grundstück Oberrandweg-Promenade 115 in Litz.

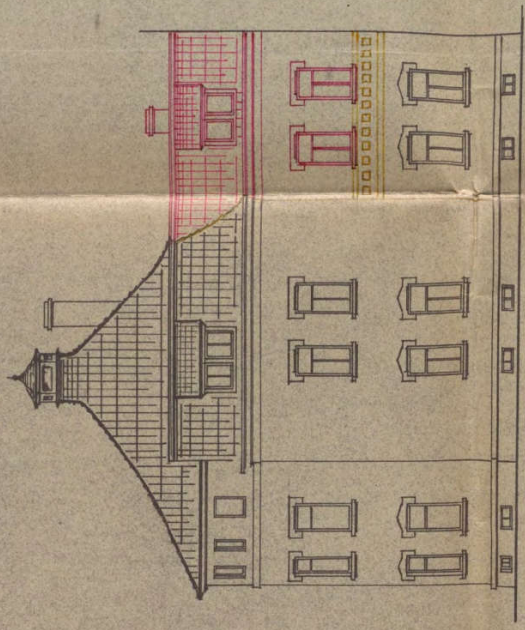
Litz, Paderborn



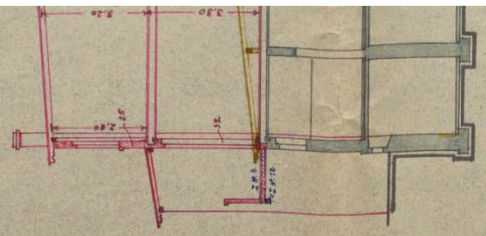
Schnitt A-B



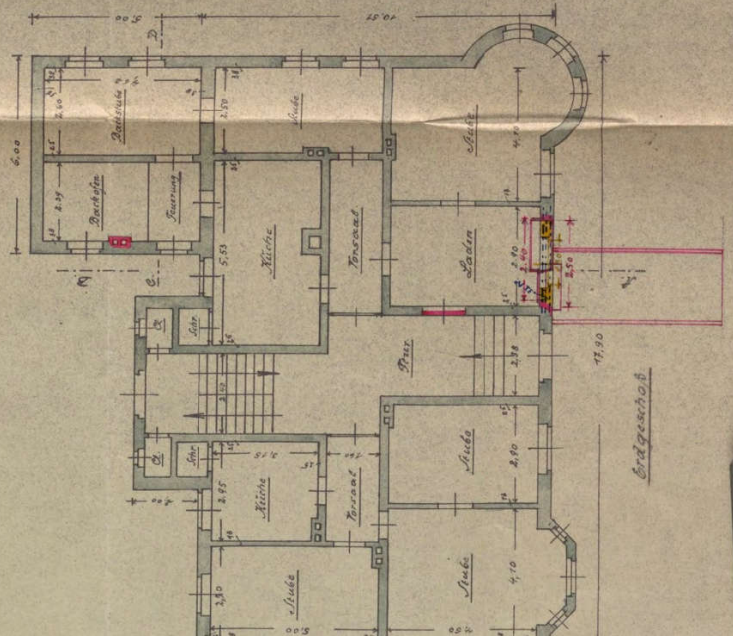
Aussicht Oberrandwegpromenade



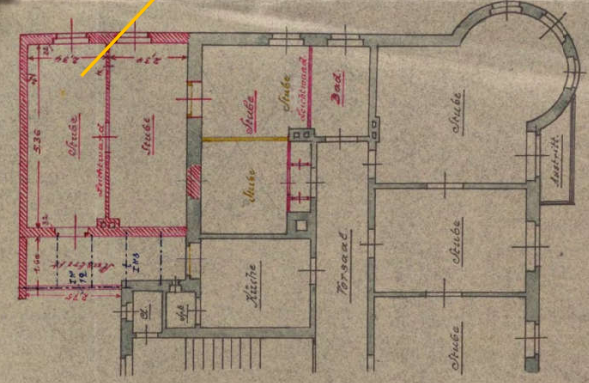
Aussicht Bräuerstraße



Schnitt C-D

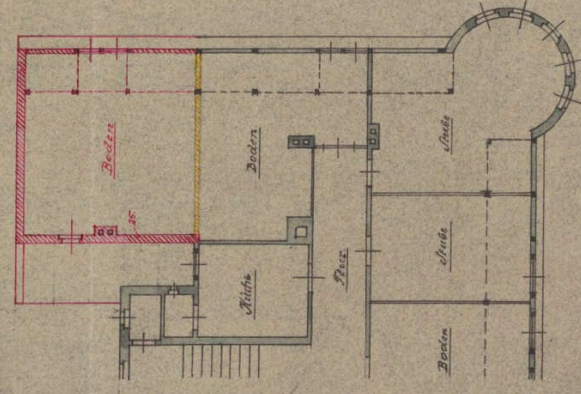


Erdgeschoss



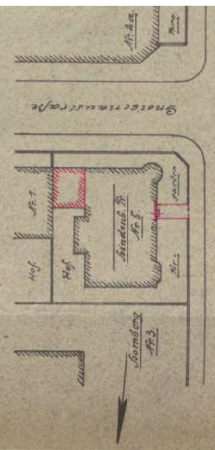
Obergeschoss

Maßstab 1:100



Dachgeschoss

nicht realisiert



Schnitt E-F

Oberrandweg - Promenade

Anlagen

Lageplan

M. 1:1500

Litz, Paderborn 1937

Bauherr

Planer

Grund-, Geschoss- und Wohn-/Nutzfläche

Berechnung nach DIN 277, Ausgabe 2005

Gebäudeart 4.1 (ImmoWertV)

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Grundfläche

Wohnhaus $17,90 \times 10,70 = 191,53 \text{ m}^2$ rd. 192 m^2
 $5,20 \times 2,00 = 10,40 \text{ m}^2$ rd. 10 m^2
 202 m^2

Seitenflügel $5,10 \times 6,00 = 30,60 \text{ m}^2$ rd. 31 m^2

Geschossfläche

Wohnhaus $3 \times 202 \text{ m}^2 = 606 \text{ m}^2$

Seitenflügel $1 \times 31 \text{ m}^2 = 31 \text{ m}^2$

Wohn-/Nutzfläche

Mangels Zugang wird die Wohn-/Nutzfläche mittels Geschossflächenfaktoren nach Kleiber [1] grob überschlägig ermittelt.

Wohnfläche: $637 \text{ m}^2 \times 0,75 = 478 \text{ m}^2$ rd. 480 m^2

Gebäudeteil	Grundfläche	Geschossfläche	Wohn-/Nutzfläche
Wohnhaus	202 m^2	606 m^2	---
Seitenflügel	31 m^2	31 m^2	---
Summe:	233 m^2	637 m^2	480 m^2