II. Grundstücksmerkmale

II. 1. Gemeinde, Lage, Nutzung, Bebauung

Stadt/Einwohner	:	Stadt Zeitz ca. 23.000 Einwohner, mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 28.300 Einwohner, Burgenlandkreis, Bundesland Sachsen-Anhalt
Wohn- und Geschäftslage	:	mittlere Wohnlage, Geschäftslage für die zu bewertende Eigentumswohnung ohne Bedeutung
Nutzungsart des Grundstückes	:	Wohngrundstück
Bebauung	:	- Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen - Garagen
Umgebung	:	bis zu 4-geschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Reihenbauweise städtischer Art, in südliche Richtung angrenzendes Schulgelände „Pestalozzischule“ Zeitz

II. 6. Beschreibung der baulichen Anlage und des Sondereigentums

II. 6. 1. Beschreibung des Mehrfamilienhauses

In der Altakte bei der Stadt Zeitz (SG Stadtarchiv) liegt eine Bauzeichnung vom 25.05.1893 zum Neubau eines Wohnhauses vor. Das Baujahr des Mehrfamilienhauses wird mit vor 1900 angenommen.

Nach Angabe in der Grundakte wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz am 06.11.1996 erteilt. „Die mit den Nr. 1 bis 8 bezeichneten Wohnungen und mit 1 bis 8 bezeichneten Kellerräume sind in sich abgeschlossen.“
Die notarielle Teilungserklärung (Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG) für 8 Wohnungen inkl. Sondernutzungsrechte wurde am 15.11.1996 beurkundet.

Am 13.08.1996 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Renovierung des Wohnhauses und Teilabbruch des Hinterhauses“ gestellt. Die Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Teilabbruch Hinterhaus, Renovierung Wohnhaus“ wurde durch den Burgenlandkreis (Bauordnungsamtsbereich Zeitz) am 04.12.1996 erteilt. Die Fertigstellungsanzeige ist auf den 15.04.1997 datiert.

Das Mehrfamilienhaus ist 3-geschossig (Erd- bis 2. Obergeschoss), voll unterkellert und mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Im Gebäude befinden sich 8 Eigentumswohnungen (je Geschoss und Dachgeschoss/Spitzboden zwei Wohnungen). Den Erdgeschosswohnungen sind rückseitige Terrassen zugeordnet. Die Wohnungen im 1./2. Obergeschoss verfügen an der Gebäuderückseite (Südostseite) über einen Balkon.

Der Hauseingang befindet sich an der der Straßenseite (Nordwestseite). An der Gebäuderückseite ist ein Ausgang zur rückseitigen Freifläche vorhanden. Das Treppenhaus ist in der Gebäudemitte angeordnet.

Nutzung:

Das Mehrfamilienhaus wird nach den vorliegenden Bauzeichnungen und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung, soweit besichtigt, wie folgt genutzt:

Kellergeschoss	:	gemäß Bauzeichnung/Grundriss: den Wohnungen zugeordnete Kellerräume, Heizungskeller und Hausanschlussraum
Erdgeschoss	:	zwei 1-Raum-Wohnungen mit Terrasse
1./2. Obergeschoss	:	jeweils zwei 2-Raum-Wohnungen mit Balkon
Dachgeschoss/ Spitzboden	:	zwei 3-Raum-Wohnungen

Besichtigt wurde die Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss (linke Wohnung, straßenseitig betrachtet) und das Treppenhaus.

Die Angaben zum Mehrfamilienhaus und zur Wohnung Nr. 2 beziehen sich auf dominierende Baustoffe, Bauausführungen und wesentliche Ausstattungen.
In der Bewertungspraxis erfolgt keine individuelle Berücksichtigung einzelner Bauteile.
Für die Bewertungsansätze ist der im Wesentlichen vorhandene Ausstattungsstandard des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag insgesamt maßgebend.

Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile (insbesondere für den Keller) wurde dem Bauantrag und der Projektbeschreibung „Arbeitsumfang GU - Bauvorhaben Hospitalstr. 9a“ entnommen.

Rohbau:

Gründung	:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen, nicht untersucht
Außenwände/ Innenwände	:	*KG*: Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk (d = 52-63 cm) *EG-DG*: Ziegelmauerwerk (AW d = 40-52 cm, IW d = 24-40 cm), tlw. Trockenbauständerwände (d = 12 cm)
Decken	:	*über KG*: nicht bekannt, vermutlich Gewölbe- oder Massivdecke *Geschossdecken über EG-DG*: Holzbalkendecken
Dach	:	Holzkonstruktion; Satteldach, straßen- und rückseitig mit Dachgauben

Treppen	:	*KG*: nicht bekannt, vermutlich Betontreppe *Geschosstreppe EG-DG*: Betontreppe mit Fliesenbelag

***Ausbau*:**

Fassade	:	*straßenseitig*: EG – Bossenputz/Anstrich, 1./2. OG – Klinkerfassade, im Bereich Fenster Putzfaschen und Bekrönungen über Fenstersturz 1. OG, Verkleidung der Dachgauben mit Schindeln, Gesims über EG, Gebäudesockel – Rauputz/Anstrich *rückseitig*: soweit erkennbar Strukturputz mit Anstrich
Dachdeckung	:	Betondachsteine
Fußböden	:	*KG*: Beton auf Ziegelpflaster *Treppenhaus*: Estrich/Beton, EG und Treppenpodeste mit Fußbodenfliesen
Wand- u. Deckenbehandlungen	:	*KG*: Putz, ggf. Anstrich *Treppenhaus*: Putz und Tapete
Türen	:	*Außentüren*: Hauseingang – aufgearbeitete 2-flügelige Holztür mit Oberlicht, rückseitige Außentür – Kunststofftür mit Teilverglasung, *Innentüren*: Zwischentür im EG – Kunststofftür mit Verglasung, Wohnungseingangstüren – Futtertüren aus Holzwerkstoffen, zum Keller – Stahlblechtür, im Keller Holzlattentüren und zum Heizungskeller Feuerschutztür
Fenster	:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz

Haustechnik:

Heizung	:	Gaszentralheizung
Sanitär	:	zur Sanierung erneuerte Sanitärinstallationen; Warmwasserbereitung über Heizung
Elektro	:	zeitgemäße Elektroinstallationen, Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Besondere Bauteile:

Treppenstufen	:	zum Hauseingang (außen), Betonstufen mit Fliesen
Balkone, 1./2. OG	:	verzinkte Stahlkonstruktion einschl. Balkonbrüstung, Balkonbeläge mit Hartfaserplatten bzw. Holzbohlen

Energetische Eigenschaften:

Für das Mehrfamilienhaus „Hospitalstraße 9a“ liegt ein Energieausweis vor, der auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt worden ist. So genannte Verbrauchsausweise basieren auf den Energieverbrauchsdaten von 3 Jahren (in diesem Fall 2015 bis 2017). Der Energieausweis wurde nach Datenerhebung am 11.07.2018 ausgestellt und ist 10 Jahre (bis 11.07.2028) gültig.
Der Endenergieverbrauch des Gebäudes der Jahre 2015 bis 2017 ist mit 167,5 kWh/(m²·a) und der Primärenergieverbrauch mit 184,3 kWh/(m²·a) angegeben.
Da das Ergebnis stark von den Nutzungsgewohnheiten der Bewohner abhängig ist und nicht – wie beim Bedarfsausweis die Gebäudehülle und Anlagentechnik bewertet werden – ist der Energieverbrauchsausweis wenig aussagekräftig.
Für das Gebäude wurde der Einbau einer neuen Heizungsanlage empfohlen.
Zum Wertermittlungsstichtag April 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:

Für das Mehrfamilienhaus erfolgte, ausgehend von der erteilten Baugenehmigung und Fertigstellungsanzeige, im Zeitraum 1996/1997 eine Sanierung/Modernisierung.
Folgende wesentliche Bauleistungen und Leistungen der Haustechnik wurden nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung (soweit besichtigt) und gemäß der Projektbeschreibung für das Gebäude erbracht:

- Entkernungs- und Abrissarbeiten
- *Keller*: Einbau Betonfußboden auf Ziegelpflaster, Ausbesserung von Putzschäden, Einbau von Trennwänden (Holzlatten) der Wohnungskeller
- *Haustechnik*: Einbau einer Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Erneuerung der Heizleitungen/Heizkörper, Elektroleitungen/-installationen, der Wasser- und Abwasserleitungen
- *Fenster*: Erneuerung Fenster einschl. Innen- und Außenfensterbänke
- *Türen*: Aufarbeitung der Hauseingangstür und Innentüren (Wohnungseingangstüren und Innentüren Wohnungen, Stahlblechtür zum Keller)
- *Wohnungen*: Teilerneuerung von Wänden (Trockenbauständerwände), Abhängen von Decken, Einbau von Trittschalldämmung und Estrich auf Dielenböden, Erneuerung Fußbodenbeläge, Badsanierung (Erneuerung Sanitärgegenstände und -installationen, Fliesenarbeiten), Einbau Fliesenspiegel in den Küchen, Aufarbeitung Innenputz und malermäßige Instandsetzung
- *Treppenhaus*: Ausbesserung Wand-/Deckenflächen, Aufarbeitung der Geschosstreppe, Fliesenbeläge, malermäßige Renovierung
- *Dachgeschossausbau*: Ausbau des Dachgeschosses und Spitzbodens (zwei Wohnungen) mit allen erforderlichen Bauleistungen (Trockenbauständerwände, alle Ausbaugewerke, wie u. a. Türen, Fußbodenbeläge, Badeinbau, Maler- und Fliesenarbeiten, Dämmarbeiten) sowie Leistungen der Haustechnik
- *Dach*: Überarbeitung des Dachstuhls, Erneuerung der Dachdeckung und Dachentwässerung

- *Fassade*: straßenseitig – Reinigung/Imprägnierung der Klinkerflächen 1./2.OG, Aufarbeitung/Erneuerung des Sockelputzes und der Putzelemente, rückseitig – Erneuerung des Außenputzes; Fassadenanstrich
- *Terrassen und Balkone*: Errichtung an der Gebäuderückseite (EG, 1./2. OG)

Baumängel/Bauschäden:

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. vorliegenden tierischen oder pflanzlichen Holzzerstörern können nicht getroffen werden.

Der bauliche Zustand des Kellers und der rückseitigen Fassadenseite sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass keine, die Nutzung beeinträchtigenden Schäden vorhanden sind.
An der straßenseitigen Fassade besteht eine leichte Graffitiverschmutzung. Die Fliesen der Betonstufen zum Hauseingang sind teilweise schadhaft bzw. ausgebrochen.
Ansonsten sind für das Gemeinschaftseigentum, soweit besichtigt, keine Schäden oder Mängel vorhanden.

II. 6. 2. Beschreibung des Sondereigentums

Art und Beschaffenheit

- sanierter Altbau
- abgeschlossene Wohnung

Wohnung im Erdgeschoss

- Wohnung Nr. 2 (gemäß Aufteilungsplan) mit 111,96/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
- 1-Raum-Wohnung mit folgender Raumaufteilung:
  * Wohn-/Schlafzimmer zur Straßenseite (Nordwestseite) ausgerichtet
  * Küche und Bad mit Ausrichtung zur Gebäuderückseite (Südostseite)
  * Terrasse an der Südostseite, Zugang über Küche
  * kleiner Abstellraum (~ 1 m²), Zugang über Terrasse
  * Küche und Bad mit Fenster
  * im Verhältnis zur Wohnfläche normaler Flurbereich (~ 7,9 % der Wohnfläche)
  * ein der Wohnung zugeordneter Kellerraum (Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan); Größe gemäß Angabe im Keller- und Erdgeschossgrundriss: ~ 5,9 m²
- Raumaufteilung: zweckmäßig, Wohnraum, Küche und Bad über den Flur begehbar
- Besonnung/Belichtung: gut

- Raumhöhen (*Oberkante Fußboden EG bis Rohdecke*): 2,97 m (gemäß Gebäudeschnitt)
- Querlüftung durch Raumanordnung möglich

Größe

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 beträgt ohne Terrasse und Abstellraum ~ 36 m² (gemäß Aufmaß 35,87 m²).

Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist die linke Wohnung (straßenseitig betrachtet). Sie besitzt zwei Außenwände und wird ansonsten durch das Treppenhaus und die nordöstlich angrenzende Nachbarbebauung begrenzt.

Ausstattung

- Fußboden	:	Trittschalldämmung und schwimmender Estrich; Wohnraum mit Laminat, Küche, Bad und Flur Fußbodenfliesen
- Wand- u. Deckenbehandlungen	:	Putz, Tapeten, Anstriche; Bad türhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel, abgehängte Rigipsdecken (F 30)
- Innentüren	:	Futtertüren aus Holzwerkstoffen
- Bad	:	in zeitgemäßer, mittlerer Ausführung; bodentiefe Dusche, Tiefspül-WC (wandhängend) und Waschbecken; weiße Keramikobjekte, Vorwandinstallation

Sanierungsleistungen

In den 1990er Jahren wurden für das Gebäude und die Wohnung umfassende Sanierungs-/ Modernisierungsleistungen erbracht. Dem WEG-Verwalter sind keine nachfolgenden Maßnahmen bekannt. Ggf. erfolgte bei Mietereinzug eine malermäßige Renovierung.

Schäden/Mängel

Die Wohnung ist ohne Schäden oder Mängel.

Beurteilung

Die Eigentumswohnung verfügt über einen zeitgemäßen mittleren Ausstattungsstandard und über eine Terrasse. Die Grundrisslösung ist zweckmäßig (alle Räume über den Flur begehbar). Küche und Bad verfügen über ein Fenster.
Die Bewertungswohnung befindet sich in einem sanierten Altbau und in einer mittleren Stadtlage von Zeitz. Sie besitzt nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lagemerkmale einen mittleren Wohnwert.

II. 6. 3. Beschreibung des Sondernutzungsrechtes

Gemäß Grundbuch und Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht an der an die Wohnung grenzenden Grundstücksfläche zugeordnet. „Die Benutzung ist ausschließlich zur Unterhaltung einer Terrasse gestattet."
Die Terrassenfläche ist mit Beton befestigt und mit Betonsockel/Mauerwerkspfeilern/Holzbohlen begrenzt.
Die Terrasse verfügt gemäß Aufmaß über eine Grundfläche von ~ 10,5 m².

III. Bewertung des Sondereigentums und Miteigentumsanteils

Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen." Außerdem bestimmt der § 11 Abs. 1 ImmoWertV, dass künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen sind, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum ist ein innerstädtisches Wohngrundstück. Die Wohnnutzung der Bewertungswohnung ist auch zukünftig zu erwarten. Konkrete Hinweise für abweichende städteplanerische Entwicklungspotentiale gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz (gemischte Baufläche) bestehen nicht.

III. 1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die drei Wertermittlungsverfahren sind gleichrangig.

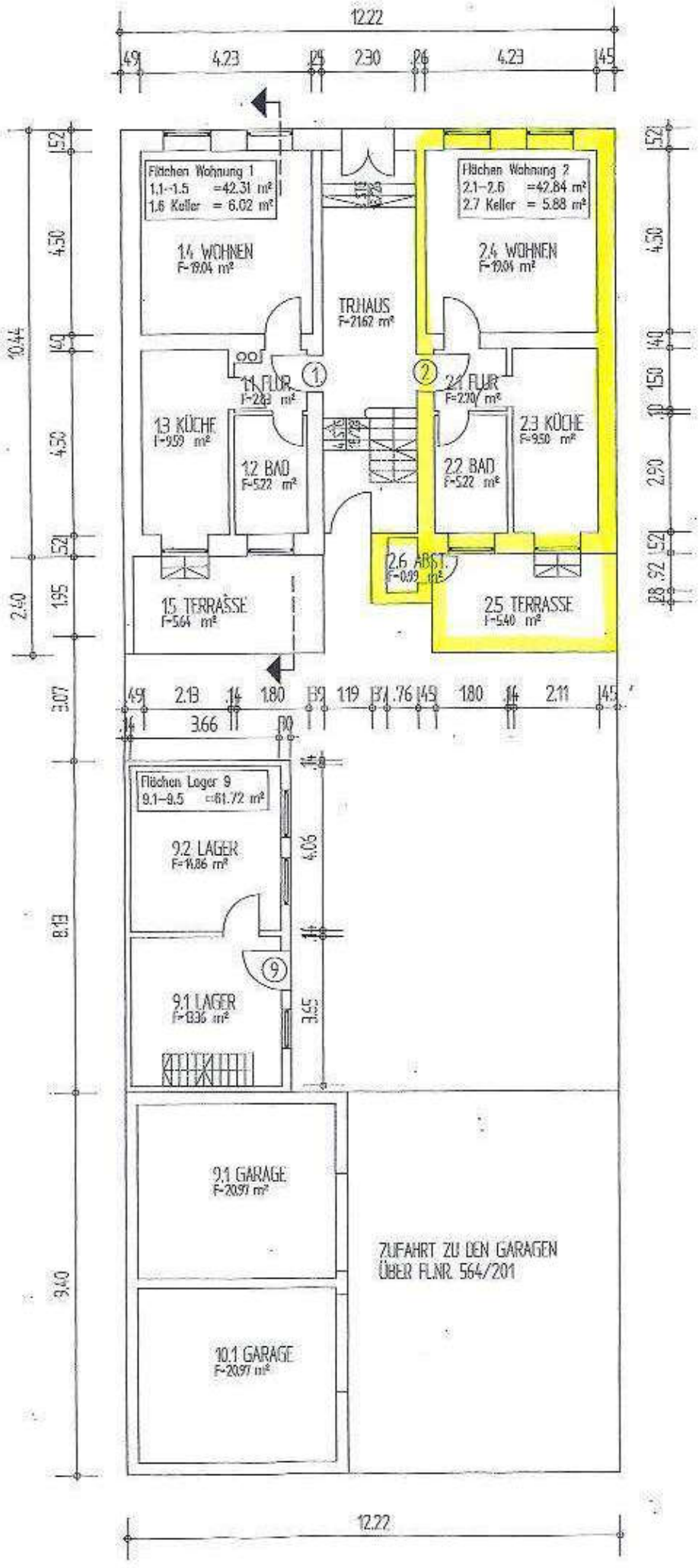
Die drei Verfahren finden wie folgt Anwendung:

- das *Vergleichswertverfahren* „wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;"
- das *Ertragswertverfahren* bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien, „die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das *Sachwertverfahren* in den wenigen Fällen …, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z. B. Einfamilienhaus) das Marktgeschehen bestimmt."[11]

Nach dem vg. § 6 Abs. 1 sind die Verfahren „nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen;" Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

---

[11] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken" (10. Auflage 2023), S. 903.



Erdgeschossgrundriss
(unmaßstäblich)