
Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• **Kurzbeschreibung**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Zeitz (Grundbuchamt Zeitz), Blatt 1717, BV Nr. 1: Gemarkung Zeitz, Flur 43, Flurstück 183 zur Größe von 510 m²
- Objektart: Wohn- und Geschäftsgrundstück
- Lage: Liebknechtstraße 2 in 06712 Zeitz;
innerstädtisch, südöstlich der Altstadt von Zeitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage bzw. sog. 2c-Geschäftslage außerhalb des Zentrumsgebietes mit geringer Passantenfrequenz
- Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus: vermutlich um 1866 errichteter Altbau mit verschiedenen Anbauten und Aufstockungen bis 1946 sowie vermutlich um 1992 verschiedene Umbauten, Instandsetzungen und Modernisierungen in der Gewerbeeinheit im EG inkl. Durchfahrt; ansonsten nach 1990 augenscheinlich nur vereinzelte Instandsetzungen oder Modernisierungen sowie allenfalls eingeschränkt instand gehalten; Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), überwiegend 2 Obergeschosse mit Kriechböden; Mauerwerksbauweise; ca. 435 m² Gesamtmietfläche im EG (Gewerbeeinheit mit ca. 165 m²), 1. OG (Lagerbereich mit ca. 120 m² und Wohneinheit mit ca. 73 m²) und 2. OG (Wohneinheit mit ca. 77 m²); augenscheinlich ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit allenfalls noch eingeschränkt gegeben, da umfangreiche Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind
- Erschließung: Anliegerstraße „Liebknechtstraße“ in südwestlicher Richtung ansteigend, mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang einseitig am Straßenrand und auf dem befahrbarem Grundstück entsprechend nutzbare Frei- und Gebäudeflächen; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und die Wohneinheit im 2. Obergeschoss sind unbefristet vermietet; der Lagerbereich und die Wohneinheit im 1. Obergeschoss sind ungenutzt bzw. leer stehend

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich nach visuellem Eindruck i. V. m. vorliegenden Unterlagen und mit Verweis auf die anhängende ausführliche Fotodokumentation.

4.1 Wohn- und Geschäftshaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: überwiegend einseitig angebaut; Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), überwiegend 2 Obergeschosse mit Kriechböden
- Baujahr: straßenseitiger Gebäudeteil vermutlich um 1866 errichtet und um 1937 aufgestockt sowie mit gartenseitigen Anbauten um 1898, 1937, 1946 und späterer Aufstockung (vgl. Ziffer 2.6); vermutlich um 1992 verschiedene Umbauten, Instandsetzungen und Modernisierungen in der Gewerbeeinheit im EG inkl. Durchfahrt, ansonsten nach 1990 augenscheinlich nur vereinzelte Instandsetzungen oder Modernisierungen
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk, im KG auch aus Naturstein; Fassade überwiegend verputzt und gestrichen bzw. mit Klinkersichtmauerwerk; Sockel mit Naturstein- und Putzbelägen
- Innenwände: Mauerwerk; verputzt/gespachtelt, tapeziert und gestrichen bzw. mit Paneelenbelägen; Nassbereiche mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: über KG gemauertes Gewölbe bzw. Stahlbetondielen, Unterseiten teilweise verputzt und gestrichen; sonst Holzbalkendecken bzw. Stahlbetondielen, Unterseiten überwiegend beplankt, verputzt/gespachtelt, tapeziert und gestrichen, abgehangen bzw. paneelenbelegt
- Fußböden: überwiegend Estrichfußböden, in den OG teilweise vermutlich Holzdielen bzw. Fußbodenplatten; im KG überwiegend unbelegt, sonst mit Kunststoff-, Textil-, Holzparkett-, Naturstein- und Fliesenbelägen; im zugänglichen Kriechboden (s. u.) unbelegte Stahlbetondielen
- Dach: Sattel- und Pultdächer als vermutlich ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhaut aus Bitumenpappe; eingebundene Kunststoff- bzw. Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: Kellertreppe aus Kunststein mit Stahlrohrhandlauf; Geschosstreppen mit Holz-, Kunststein- und Natursteinstufen sowie Holzgeländer bzw. schmiedeeisernem Geländer; zum Kriechboden im gartenseitigen Gebäudeteil Deckenöffnung für Anstalleiter (Kriechboden im straßenseitigen Gebäudeteil ohne Zugangsmöglichkeit); in der Gewerbeeinheit im EG zum Hochparterre fliesenbelegte Stufen mit Holzhandlauf
- Fenster: Holzkastenfenster, Holzverbundfenster und einfach verglaste Holzfenster; z. T. auch Glasbausteine; Gewerbeeinheit im EG mit isolierverglasten Kunststoffschauenstern; Fensterbänke außen aus Natur- bzw. Kunststein und innen aus Holz bzw. Naturstein; einfach verglaste Blechkellerfenster mit Mäusegittern

- Türen: Hauseingänge mit isolierverglaster Aluminiumtür (straßenseitig Gewerbeeinheit im EG), zweiflügligen Holzbrettertüren (Durchfahrt im EG und Garagen im KG) und Blechtüren (KG und gartenseitig Gewerbeeinheit im EG); Innentüren überwiegend als Holztüren
- Küchenausstattung: in der Gewerbeeinheit im EG Teeküche mit kunststoffbelegtem Fußboden; in den Wohneinheiten im OG jeweils eine Küche mit fliesenbelegtem Fußboden und Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Bekochung jeweils mit Erdgas bzw. Elektroenergie
- Sanitärausstattung: in der Gewerbeeinheit im EG eine Toilette mit Fliesenfußboden, teilweise gefliesten Wänden, WC und Handwaschbecken; in den Wohneinheiten im OG jeweils ein Bad mit Fliesenfußboden, raumhoch gefliesten Wänden, Badewanne, WC und Handwaschbecken; ein Kellerraum mit Toilette
- Beheizung/ WW: im KG Erdgaszentralheizung mit Warmwasserbereitung; Wärmeabgabe über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen; Wohneinheiten im OG zusätzlich mit Erdgasaußenheizern, Kachel- und Kaminofen
- Installation: auf und unter Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; von den Wohneinheiten Wechselspananlage zur straßenseitigen Durchfahrt; fassadenmontierte Parabolantennen
- Dämmstandard: ein Energieausweis wurde noch nicht erstellt; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist ein noch deutlich überdurchschnittlicher Energiebedarf bzw. unterdurchschnittlicher Wärmedämmstandard zu vermuten; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Mietfläche und Ausstattung

- Aufteilung: Kellergeschoss mit üblichen Lager-, Abstell- und Technikräumen; im Erdgeschoss eine Hofdurchfahrt sowie eine Gewerbeeinheit über die gesamte Gebäudetiefe; im 1. Obergeschoss eine Wohneinheit (straßenseitig) und ein Lagerbereich (gartenseitig); im 2. Obergeschoss eine Wohneinheit (straßenseitig)
- Zuschnitt: im Erdgeschoss Hofdurchfahrt von der Anliegerstraße zur Gartenfläche; straßenseitiger Hauseingang in die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, von wo das nordwestliche Treppenhaus (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss (hier mit Verbindung zum südöstlichen Treppenhaus) und Gartenzugang,) sowie das südöstliche Treppenhaus (Kellergeschoss bis 2. Obergeschoss) zu erreichen sind); im Kellergeschoss sind insbesondere im gartenseitigen Gebäudeteil die Räume hintereinander angeordnet, mithin liegen umfangreiche Durchgangsräume vor; in der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie dem Lagerbereich im 1. Obergeschoss sind nahezu sämtliche Räume hintereinander angeordnet, mithin liegen umfangreiche Durchgangsräume vor; in den Wohneinheiten in den Oberge-

schossen sind der überwiegende Teil der Zimmer/ Räume von den Wohnungsfluren direkt zu begehen bzw. verfügen zusätzlich über Verbindungstüren untereinander, so dass nur vereinzelt gefangene Räume vorliegen;

Beurteilung: überwiegend noch ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung, jedoch verfügt die gesamte südwestliche Gebäudefassade (grenzstehend) über keine Fensteröffnungen; umfangreiche gefangene Räume, unter Beachtung der teilweisen Gewerbenutzung noch hinreichend zeitgemäßer Zuschnitt

- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei (z. B. Außenzugänge zum EG und Erreichbarkeit der Geschosse im Gebäude ausschließlich über Treppen)¹²
- Mietfläche: in Anlehnung an die DIN 277/2021 bzw. die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 10; üblich gerundet):

Gewerbeeinheit im EG:	165 m ²
Lagerbereich im 1. OG:	120 m ²
Wohneinheit im 1. OG:	73 m ²
Wohneinheit im 2. OG:	77 m ²
Gesamtmietfläche:	ca. 435 m²
- Ausstattung: gemäß Anlage 4, III ImmoWertV Gebäudestandardstufe von weniger als 3,0, d. h. bereits deutlich unterdurchschnittlicher Standard

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 10; üblich gerundet):

Brutto-Grundfläche: ca. 865 m²

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach visuellem Eindruck. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

¹²i. A. a. „Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Internet unter (zuletzt abgerufen 29.08.2022):
[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/)

Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, zumal an partiellen Gebäudebereichen (z. B. Decke über EG) Feuchtigkeitserscheinungen erkennbar sind.

Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, zumal an Holzbauteilen partielle Fraßspuren erkennbar sind.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- vermutlich um 1866 errichteter Altbau mit verschiedenen Anbauten und Aufstockungen bis 1946 sowie vermutlich um 1992 verschiedene Umbauten, Instandsetzungen und Modernisierungen in der Gewerbeeinheit im EG inkl. Durchfahrt
- ansonsten nach 1990 augenscheinlich nur vereinzelte Instandsetzungen oder Modernisierungen sowie allenfalls eingeschränkt instand gehalten
- augenscheinlich ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit allenfalls noch eingeschränkt gegeben, da umfangreiche Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht (z. B. Dachhaut mit langer Standdauer), schadhaft und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind

• Beschreibung

Auf eine Beschreibung der Baumängel, Bauschäden und Mangelfolgeschäden, kann hier ausgehend von der für eine nachhaltige und zeitgemäße Nutzung des Gebäudes zwingend erforderlichen Sanierung verzichtet werden. Vielmehr wird dahingehend auf die anhängende Fotodokumentation mit den erkennbaren Bauzuständen verwiesen.

• Reparaturstau

Ausgehend von der augenscheinlich allenfalls noch eingeschränkt angemessenen/ zeitgemäßen Nutzbarkeit bzw. der zwingend erforderlichen Sanierung (zumindest Instandsetzung, aber auch Modernisierung) und der damit verbundenen bzw. davon abhängigen Gestaltungsfreiheit (unter Beachtung des geltenden Baurechtes) wäre die Ausweisung eines Reparaturstaus nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Dementsprechend wird hier kein Reparaturstau ausgewiesen.

Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung eines Reparaturstaus jedoch ohnehin entbehrlich.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

In Ansehung des zum WST allenfalls noch eingeschränkt angemessen nutzbaren Zustandes und der damit verbundenen erforderlichen Sanierung (mit unterschiedlich möglichen Umfängen, Sanierungszielen und Qualitätsstufen) wäre die Ausweisung einer Gesamt- und einer Restnutzungsdauer nur spekulativ und erfolgt demzufolge nicht.

Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung jedoch ohnehin entbehrlich.

4.2 Nebengebäude

- keine Nebengebäude auf dem Grundstück

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch anhängende Fotodokumentation):

• oberirdisch

- Grundstücksfreifläche nordöstlich und nordwestlich des Wohn- und Geschäftshauses überwiegend unbefestigt und mit Aufwuchs an Gräsern, Büschen und Bäumen
- lediglich geringfügige Teilbereiche mit Betonplatten bzw. Ortbeton als Befestigungen der Garagenzufahrten
- im Bereich der nordwestlichen Grundstücksecke Reste einer Altbebauung (augenscheinlich Mauerwerksbau, eingestürzte Dachkonstruktion mit Wellpolyesterplatten)
- vollständige Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen, Holzlattenzäune und Mauerwerkswände (Naturstein- und Ziegelmauerwerk); in der nordöstlichen Grundstücksecke ein Blechtor zum „Goethepark“

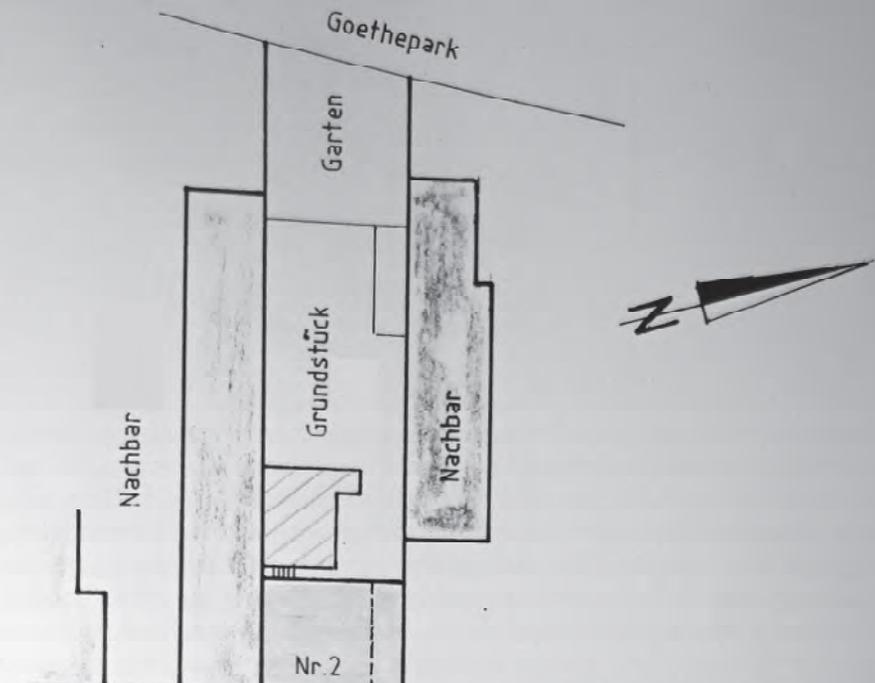
• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien
- nordöstlich des Wohn- und Geschäftshauses augenscheinlich ein Revisions- und/oder Anschlusschacht für die Grundstücksentwässerung
- historisch bedingt können weitere unterirdische Anlagen als Reste von Altbebauungen nicht ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 8)

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich jedoch vermutlich zumindest überwiegend vor 1990
- augenscheinlich allenfalls noch eingeschränkt instand gehalten und bewirtschaftet, bei bereits vernachlässigtem Aufwuchs, und zumindest überwiegend nicht mehr zeitgemäßem und nur noch eingeschränkt nutzbarem/ funktionsgerechtem Zustand

Ag 307/82 500 T A 8511 V-5-2 2145 0



Geprüft
Beugenehmigung <i>109/92</i>
17. FEB. 1992
Prüfingenieur <i>deh</i>
Landratsamt Zeitz/Bauordnungsamt

- bestehende Gebäude
- Umbauarbeiten
- geplanter Umbau

Bearb.	Datum	Name
Gez.	Dez. 1991	<i>S. Heine</i>
Projekt	Dez. 91	<i>Heimbogen</i>

Auftraggeber

Hausdurchfahrt u. Einbau d. Schaufers.

I. Bauabschnitt

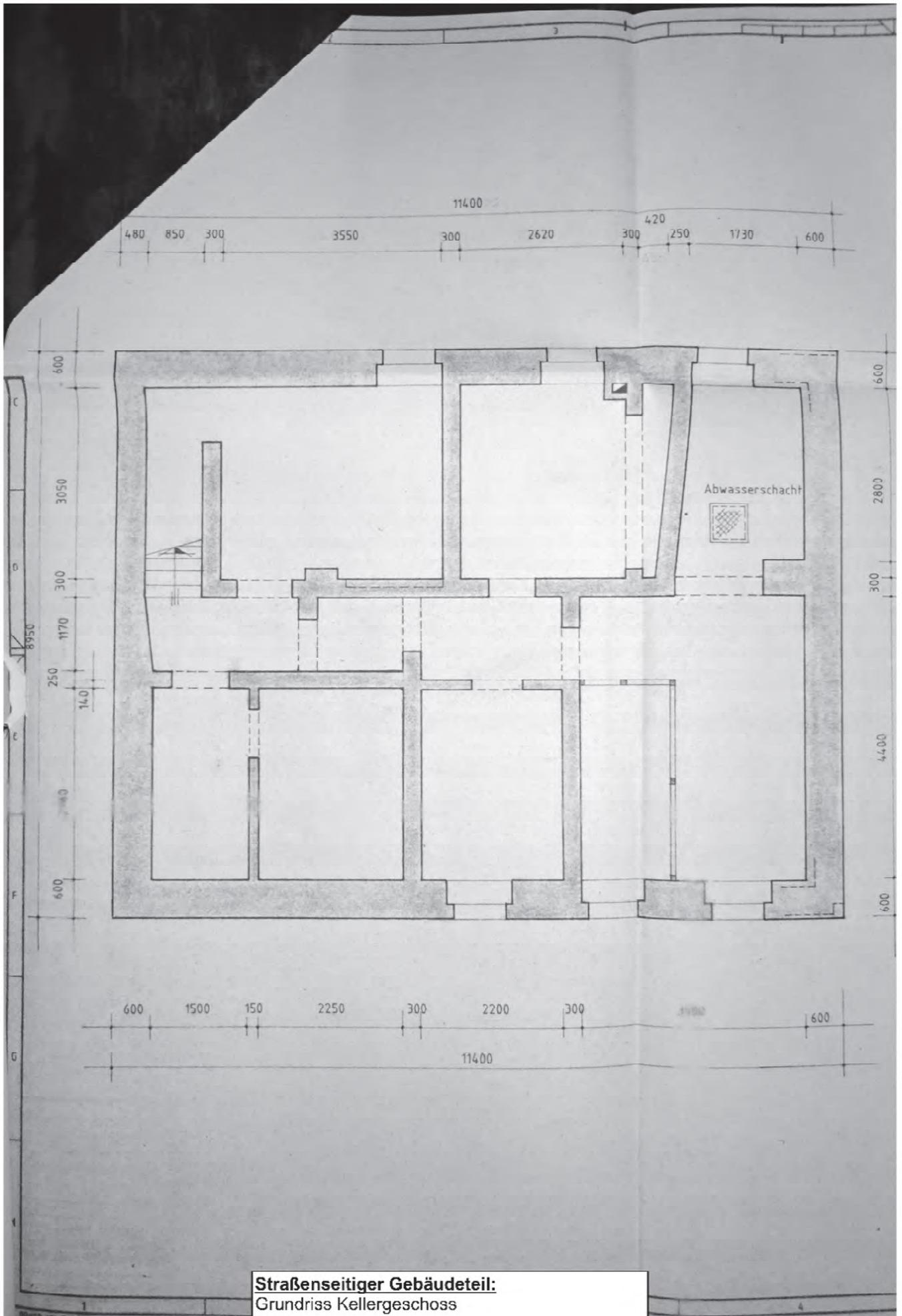
Übersichtsplan

Maßstab 1 : 500

Zeichnungs Nr.
91 - 819 - 1.1

Projektierung
Hoch- und Tiefbau GmbH
Heinrich Heine-Str. 14
0-4900 Zeitz
Telefon 3305

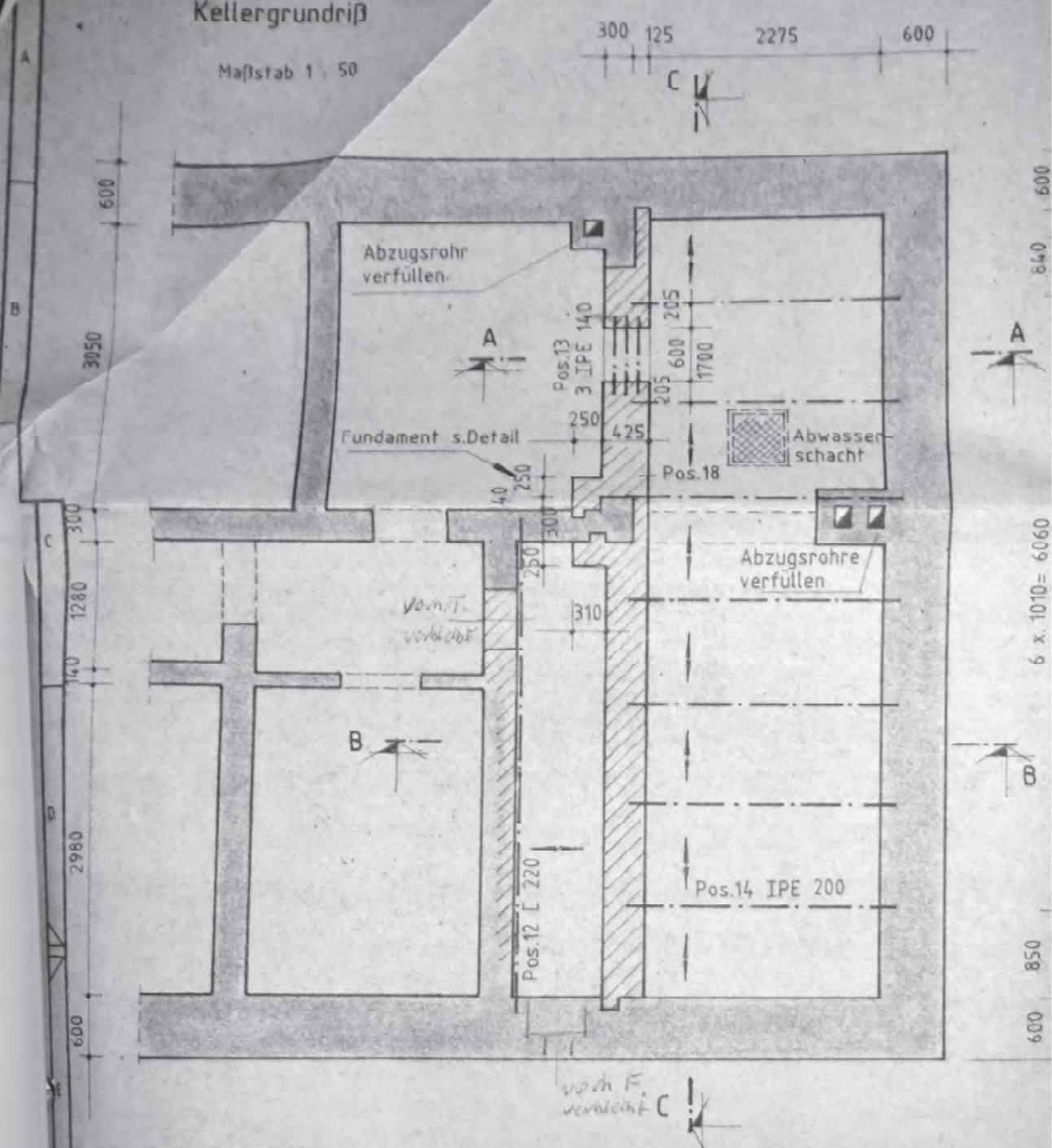
Lageplan:
(gartenseitiger Gebäudeteil nicht vollständig)



Straßenseitiger Gebäudeteil:
Grundriss Kellergeschoss

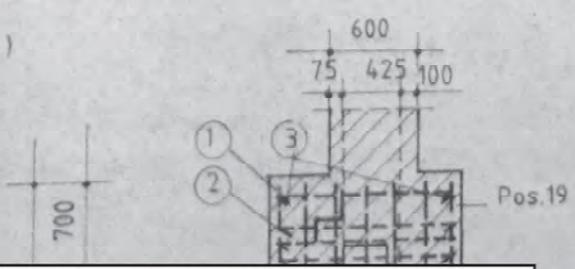
Kellergrundriß

Maßstab 1 : 50



Ausbildung Pfeilerfundament

(B 15; StA - I)



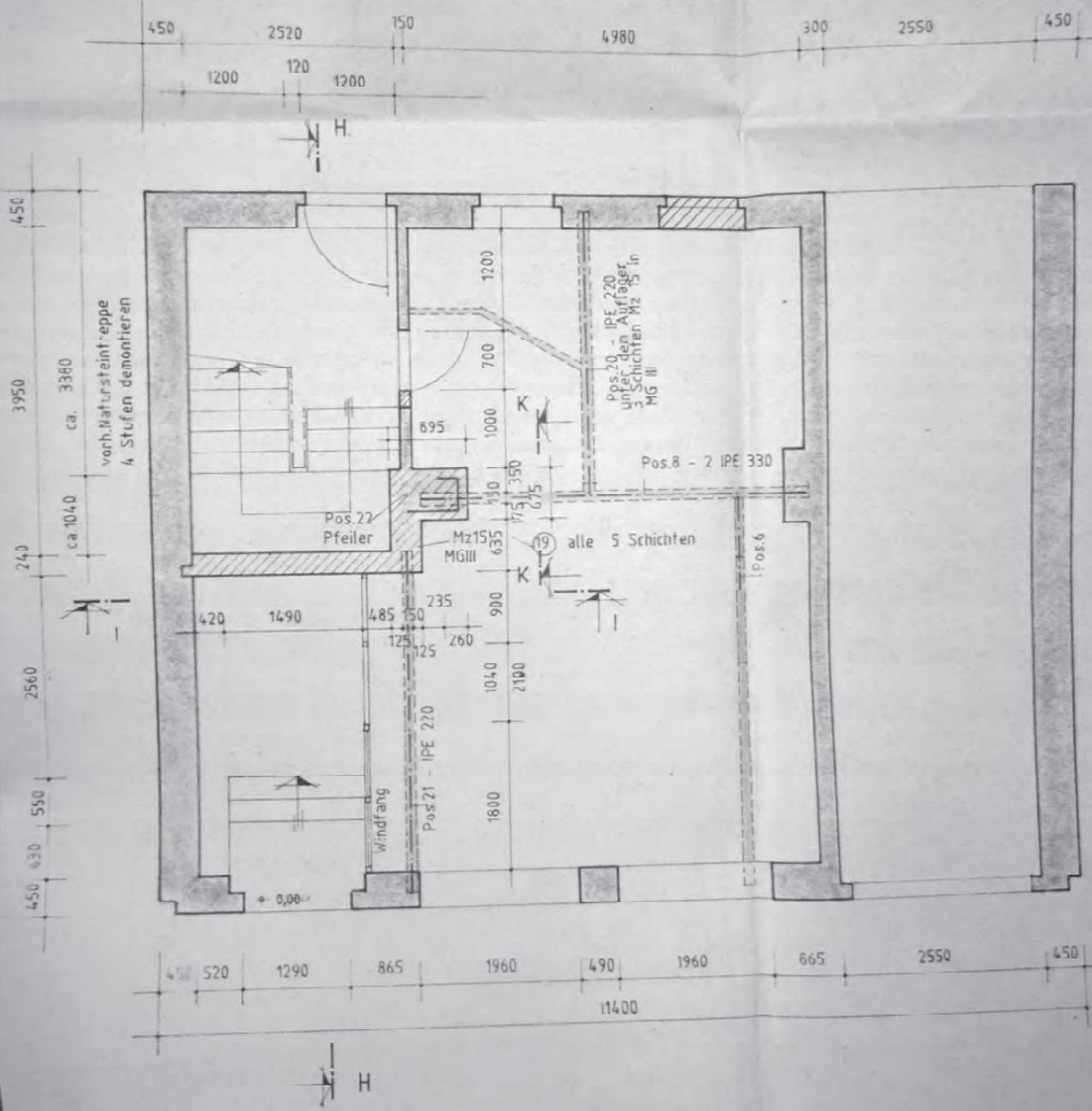
Schnit

Maß

Straßenseitiger Gebäudeteil:
Teilgrundriß Kellergeschoss (unter Durchfahrt)

Erdgeschoßgrundriß

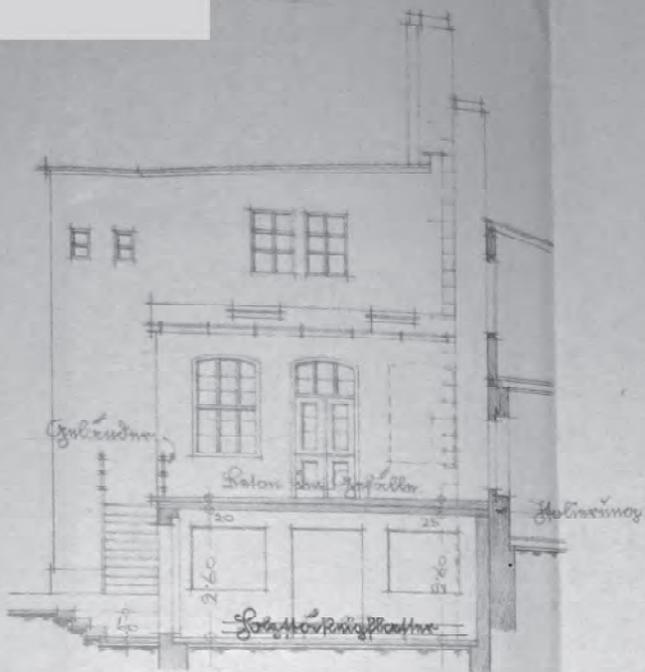
Maßstab 1 : 50



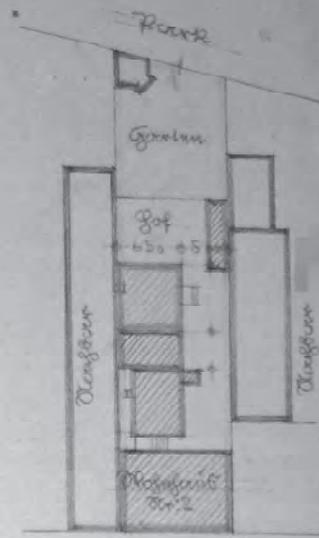
Straßenseitiger Gebäudeteil:
Grundriß Erdgeschoß

Ende- und Parkzugang am Süd-Sofazubau des

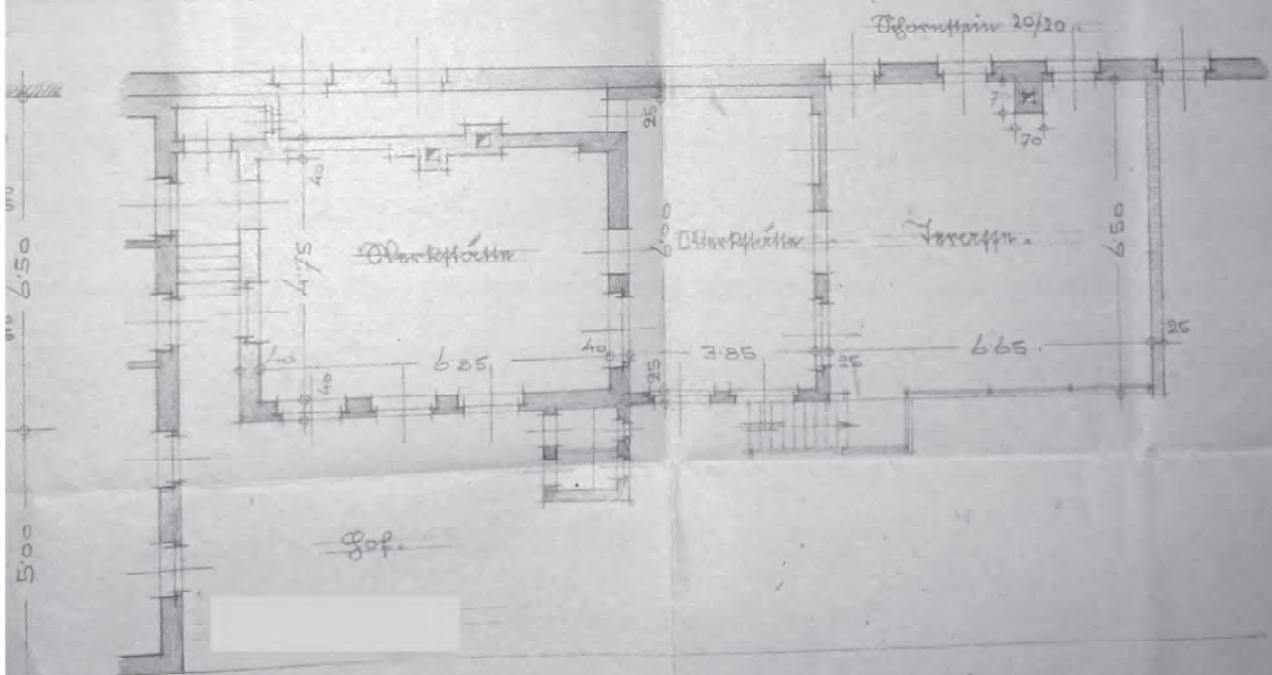
Baugeschäft, Zimmerbau-
 Baustoff- und Holzhandlung
Mauselwitz/Thür.



Querschnitt im Ostmontent



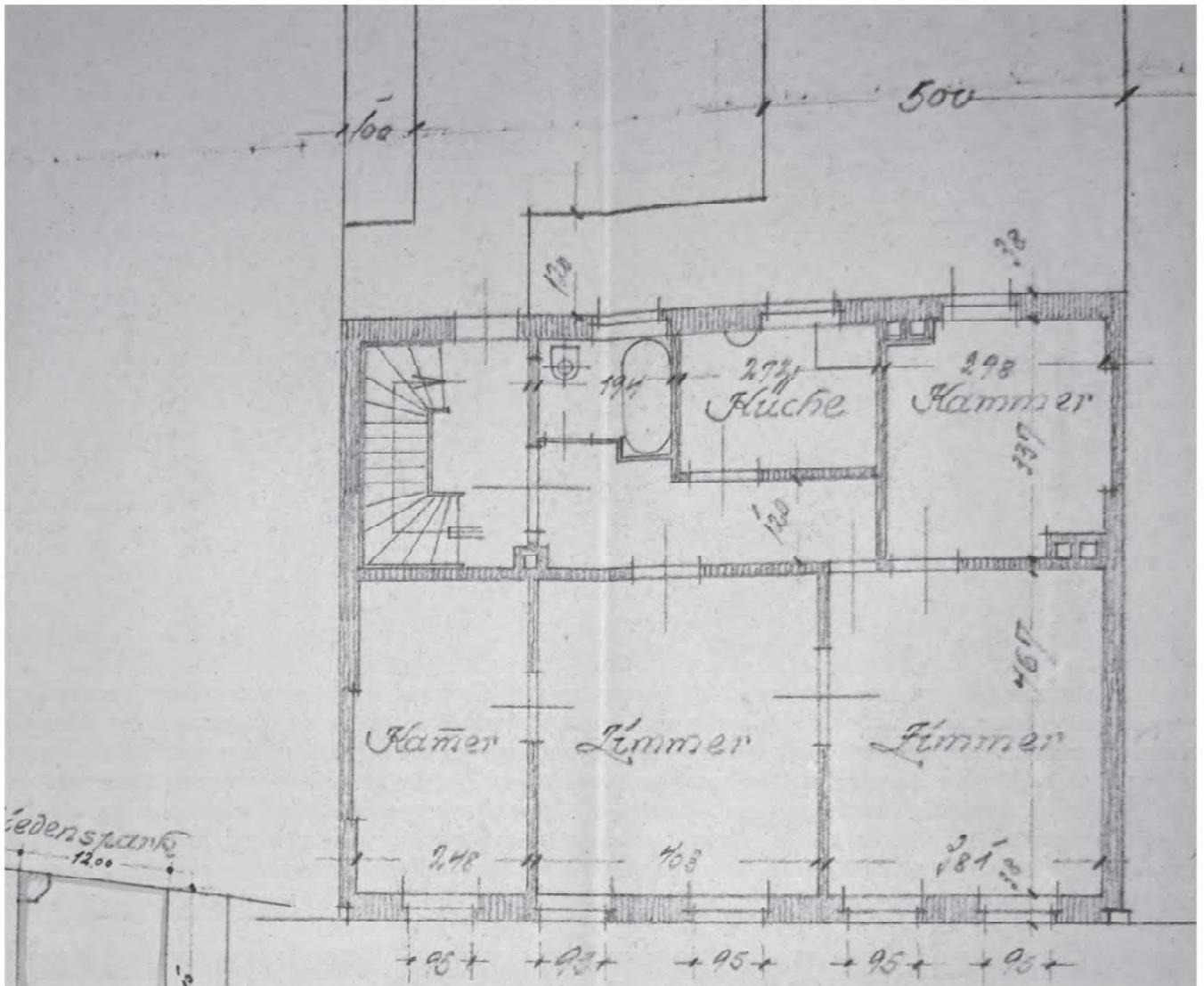
Stimmungsraum
 Längsprofil 1:500.



Seitenschnitt:

Seitenschnitt:

Gartenseitiger Gebäudeteil (Anbau):
 Querschnitt und Grundriss Erdgeschoss



1. Obergeschoss, vorhanden. Zustand.

Baupolizeilich geprüft und unter
besonderen Bedingungen genehmigt.

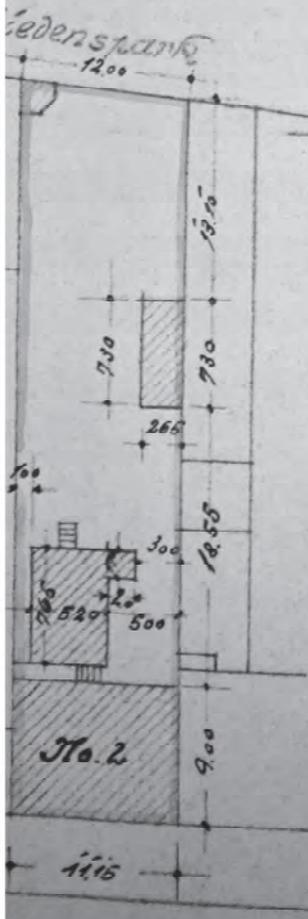
Zeitz, den 16. Mai 1934.

Der Oberbürgermeister als Ortspolizeibehörde,

Baupolizei.

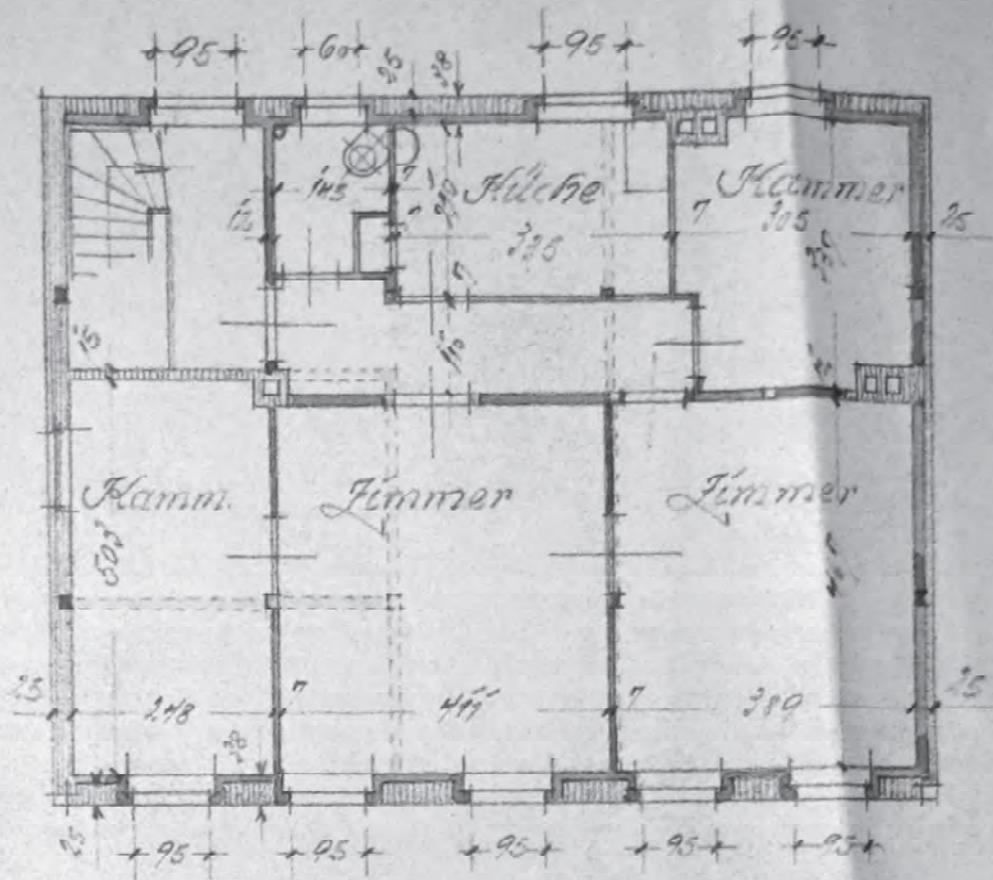
In Vertretung

[Handwritten signature]



Bismarckstraße

Straßenseitiger Gebäudeteil:
Grundriss 1. Obergeschoss



2. Obergeschoß nach d. Aufstockung.

Zeichnung zur Aufstockung des Hauses
Bismarckstr. 2 in Leitfz.

Bes: [redacted]

dar: [redacted]

Leitfz. 3. Mai 1937

Bauherrschaft: [redacted]

Der Architekt: [redacted]