

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)
Verkehrsanbindungen:	<u>Bundesstraßen</u> B 2 Gera-Zeitz B 91 Zeitz-Halle B 180 Altenburg-Naumburg <u>Bundesautobahnen</u> A 4 Dresden-Frankfurt ca. 20 km A 9 München-Berlin ca. 20 km <u>Flughafen</u> Leipzig/Halle ca. 50 km <u>Bahnverkehr</u> Bahnhof Zeitz (Strecken Leipzig-Saalfeld, Zeitz-Weißenfels) <u>größere Städte</u> Gera ca. 25 km Leipzig ca. 45 km Halle (Saale) ca. 55 km

2.2 Regionale Lage

Standort:	zentrumsnahe Lage in einem Baugebiet mit Einfamilienhäusern
Entfernungen:	Geschäfte täglichen Bedarfs - ca. 350 m Bushaltestelle - ca. 400 m
Wohnlage:	gute Wohnlage
Nachbarschafts- bebauung:	1-bis 3-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise

2.4 Boden- /Oberflächenbeschaffenheit

Grundstücksnutzung:	In den Gebäuden sind insgesamt 20 WE vorhanden. Überwiegend werden sie von den Eigentümern selbst bewohnt, die anderen sind vermietet.
Aufwuchs und Beschaffenheit:	Die nicht bebaute und befestigte Geländeoberfläche ist mit Rasen, Ziersträuchern und Stauden begrünt. Das Grundstück befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Baugrund/ Grundwasser:	Der Zustand des Baugrundes ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass der Baugrund normal tragfähig ist.
Hochwassergefahr:	Aufgrund der Höhenlage besteht keine Hochwassergefahr.
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wie Staub und Gerüche festgestellt. Den Mietern sind auch keine bekannt.

2.5 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße mit geringem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Bitumenbelag, ca. 6 m breit
Fußwege:	beidseitig, jeweils ca. 2 m breit
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Trinkwasser, Abwasser, Strom und Gas, Telefon

4. Baubeschreibung

4.1 Gemeinschaftseigentum

Sofern sich die Gebäude unterscheiden, werden sie nachfolgend mit (1) Kaltefeld 3/4 und (2) Kaltefeld 5/6 bezeichnet.

Gebäudeart, Baujahr

Art der Gebäude:	(1) 2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (2) 1-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
Wohnfläche:	rd. 1.475 m ²
Grundrissform:	jeweils doppelt 8-eckig
Baujahr:	um 1998
Modernisierung/ Erweiterungen:	keine

Raumordnung und Raumnutzung

Raumordnung:	pro Doppelhaushälfte und pro Etage jeweils 2 Wohnungen, insgesamt 20 WE
Raumhöhen:	ca. 2,50 m
Keller:	Hausanschlussraum, Heizraum, Gemeinschaftsraum und Abstellräume
Dachboden:	voll ausgebaut

Baubeschreibung

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau mit Massivdecken
Fundamente:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton
Innenwände:	Stahlbeton
Kellertreppe:	2/4 gewendelte Bolzentreppe mit Trittstufen aus Granit

Wohngeschosse

Außenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	2/4 gewendelte Bolzentreppen mit Trittstufen aus Granit

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldächer mit Schleppdachgauben
Dacheindeckung:	Bitumenpappe, Mansarde nicht bekannt (nicht einsehbar)
Dachrinnen/Fallrohre:	Titanzink-Blech
Schornstein:	pro Gebäude 1 Systemschornstein

Fassaden

Fassaden:	Strukturputz
Sockel:	Glattputz
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutz-Verglasung
Fensterbänke:	Aluminiumblech
Rollläden:	nicht vorhanden
Hauseingangstür:	Aluminium-Rahmentür

Treppenhaus

Wände/Decken:	aufgestrichene Strukturputz
Fußboden:	Terrazzoplatten
Treppe:	Setzstufen aus Granit, Metallgeländer

Wohnungseingangs- türen:	Zargentüren, Furnier Eiche hell
-----------------------------	---------------------------------

Keller

Wände:	Farbanstrich
Kellerdecke:	Farbanstrich
Fußböden:	Zementestrich mit Farbanstrich
Kellerverschläge:	imprägnierte Holzlatten

4.2 Sondereigentum WE Nr. 14

Allgemeines

Miteigentumsanteil:	471/10.000
Wohnfläche:	69,5 m ²
Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Wohnungsart:	4-Raum-Maisonette-Wohnung mit Kochnische und Bad/WC DG - Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer offene Küche, Bad/WC 2. DG - Studio
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Fußböden:	Wohnräume - Laminat Bad und Kochnische - keramische Fliesen
Wände/Decken:	Raufasertapete
Sohlbänke:	Werzalit (kunststoffbeschichtete Holzfaserplatten)
Innentüren:	glatte Türblätter, Wabenkerntüren (Dekor Eiche hell o.ä.)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	funktionstüchtig, Unterverteilung in der Wohnung
Heizung:	Zentralheizung/Gaskessel im Keller, in der Wohnung Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser:	über Zentralheizung
Badausstattung:	eingeflieste Badewanne, WC wandhängend mit Unter- putz-Spülkasten, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Wände 2 m hoch gefliest
Küchenausstattung:	Fliesenspiegel, Spülenanschluss, E-Herd-Anschluss (Einbauküche ist Mietereigentum)
Sonstige Ausstattung:	Raumspartreppe zum Studio

Beurteilung des Bauzustandes

Das Gebäude ist ca. 25 Jahre alt. Es wurde in der damals üblichen Bauweise errichtet und ausgestattet. Modernisierungen wurden seitdem nicht durchgeführt. Es befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Bauzustand.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 Abs. 3 ImmoWertV -

Die Dachflächenfenster im Studio (2. DG) sind schadhaft. Die Holzrahmen sind aufgrund eindringenden Regenwassers bzw. Kondensat-Feuchte verfärbt. Die Instandsetzung obliegt der Eigentümergemeinschaft und wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der Wohnung aus.

Am rd. 25 Jahre alten Laminatfußboden sind deutliche Gebrauchsspuren vorhanden. Insbesondere im Wohnzimmer sind die Ränder ausgebrochen. Die Fliesen im Bad sind mehrfach gerissen und partiell lose. Außerdem sind unterhalb des Spiegels über dem Waschbecken Dübellöcher vorhanden. Nach Angaben der Mieter wurde die Wohnung zuvor von Bauarbeitern bewohnt.

Die Fußböden in der Wohnung sind überaltert und erneuerungsbedürftig. Für die Erneuerung der Fußböden und die Fliesenreparaturen wird im Verkehrswert in Anlehnung an die Fachliteratur [7] und dem aktuellen Baupreisindex ein Wertabschlag von 165,00 € pro m² Wohnfläche berücksichtigt.

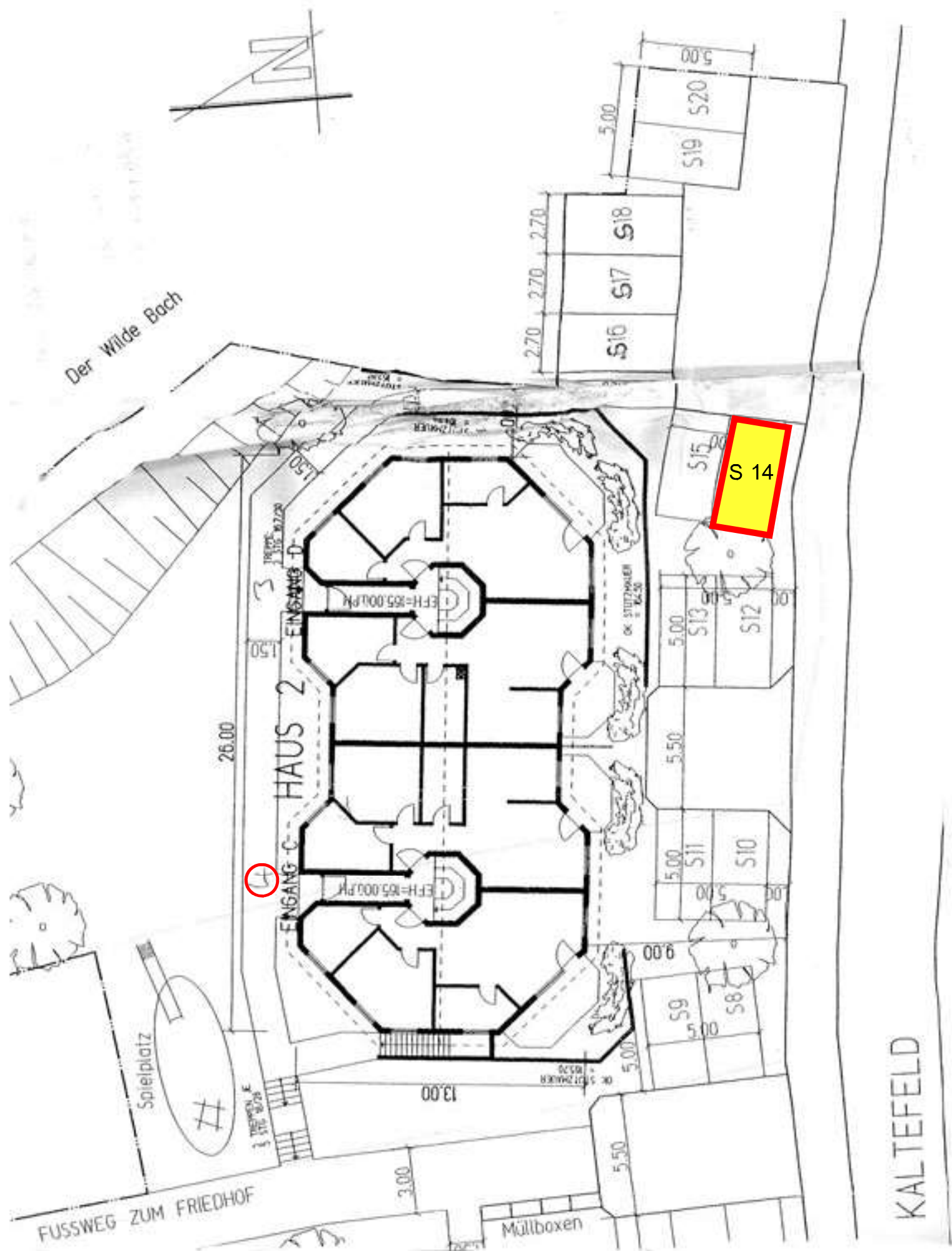
$69,5 \text{ m}^2 \times 165,00 \text{ €/m}^2 = 11.467,50 \text{ €}$ rd. 11.500,00 €

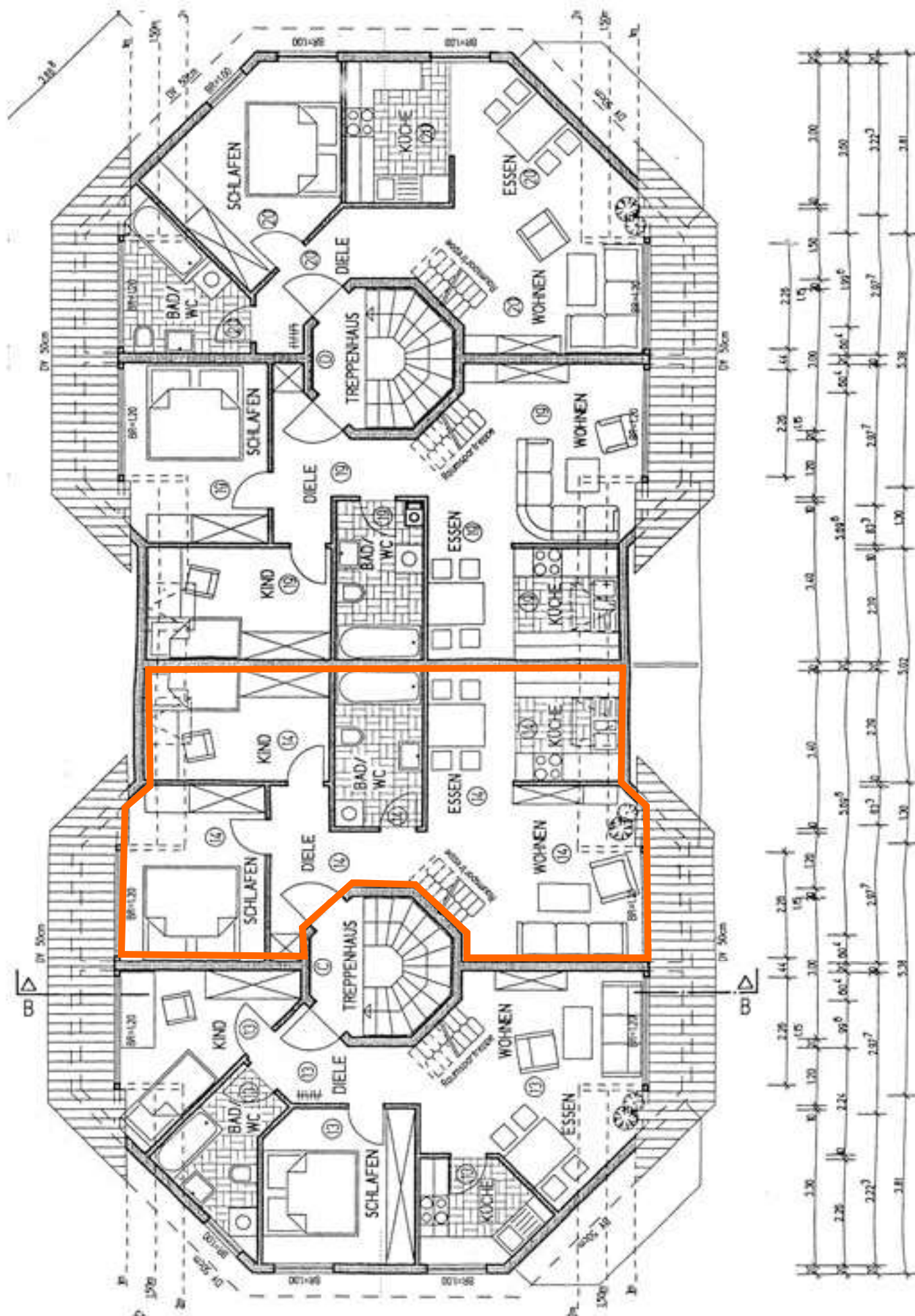
4.3 Außenanlagen

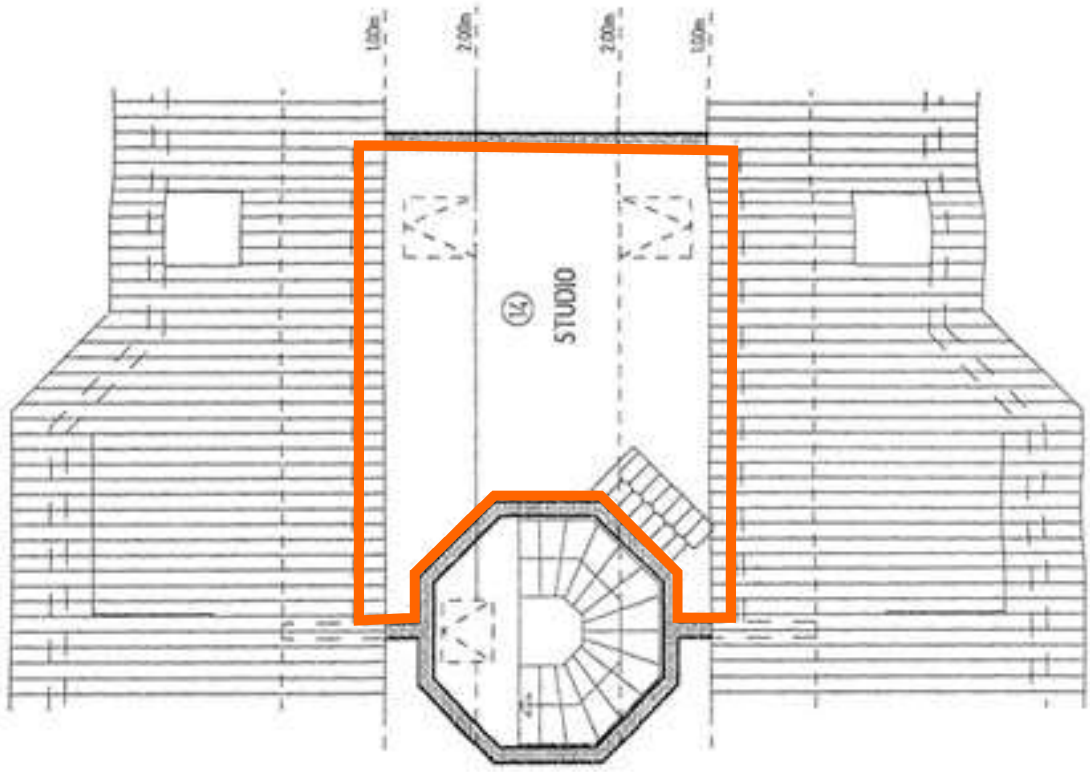
Zu den Außenanlagen zählen die Einfriedungen, die befestigten Flächen, die Versorgungsleitungen, die Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück sowie besondere bauliche Anlagen.

Die Wege sind mit Betonpflaster und die Pkw-Stellplätze mit Rasenzellen aus Beton befestigt. Die Freifläche ist mit Rasen und Ziergehölzen begrünt.

Der Wert der Außenanlagen ist im Ertragswert der Wohnungen enthalten. Eine gesonderte Sachwertberechnung ist daher nicht erforderlich.







Wohnflächenberechnung

Dachgeschoss

Wohnung 14

(gleichzeitig Nachweis für Aufenthaltsräume)

		l	b			
Diele	1.	0,650	x 0,604	=	0,393	
	2.	(0,650 + 1,646) / 2,000	x 0,996	=	1,143	
	3.	1,200	x 3,054	=	3,665	
	4.	1,010	x 1,250	=	1,263	= 6,464
				x 0,970	=	6,270
Bad/WC	1.	1,850	x 3,400	=	6,290	= 6,290
				x 0,970	=	6,101
Küche	1.	2,390	x 1,407	=	3,363	
	2.	2,390	x 0,843 / 2,000	=	1,007	= 4,370
				x 0,970	=	4,239
Wohnen/ Essen	1.	1,323	x 2,380	=	3,149	
	2.	(1,430 + 1,078) / 2,000	x 0,349 / 2,000	=	0,219	
	3.	0,843	x 1,430 / 2,000	=	0,603	
	4.	2,457	x 3,810	=	9,361	
	5.	(2,196 + 1,200) / 2,000	x 0,996	=	1,691	
	6.	3,500	x 0,750	=	2,625	
	7.	1,050	x 2,490	=	2,615	
	-	0,400	x 0,800	=	-0,320	
	-	0,550	x 0,800 / 2,000	=	-0,220	= 19,723
				x 0,970	=	19,131
			87% Fläche über 2.20m		=	16,700 qm
Schlafen	1.	1,807	x 3,810	=	6,885	
	2.	2,380	x 1,323	=	3,149	
	3.	1,430	x 0,843 / 2,000	=	0,603	
	4.	(1,430 + 1,078) / 2,000	x 0,349 / 2,000	=	0,219	= 10,856
				x 0,970	=	10,530
			87% Fläche über 2.20m		=	9,142 qm
Kind	1.	3,057	x 2,390	=	7,306	
	2.	2,390	x 0,843 / 2,000	=	1,007	= 8,313
				x 0,970	=	8,064
			80% Fläche über 2.20m		=	6,453 qm

Wohnfläche gesamt

= 54,335 qm

2. Dachgeschoss

Nutzfläche Wohnung 14

		l	b		
Studio	1.	4,700	x 1,408	=	6,618
	2. (	4,700 + 4,935)	x 0,235	=	2,264
	3. (	4,935 + 5,696) / 2,000	x 0,761	=	4,045
	4.	6,300	x 0,430	=	2,709 = 15,636
				x 0,970 =	15,167

Nutzfläche gesamt

= 15,167 qm