

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Kurzbeschreibung

- Grundbuchstand: Grundbuch von Zeitz (Grundbuchamt Zeitz), jeweils Gem. Zeitz, Flur 22
 - Blatt 6397, BV Nr. 3: Flurstück 51/77 zu 424 m²
 - Blatt 6397, BV Nr. 4: Flurstück 51/82 zu 65 m²
 - Blatt 12890, BV Nr. 1: 2/12 Anteil an Flurstück 51/79 zu 10 m²
 - Blatt 12890, BV Nr. 2: 2/12 Anteil an Flurstück 51/85 zu 511 m²
- Objektart: Einfamilienhausgrundstück sowie Anteil an Verkehrsfläche
- Lage: Rudolf-Puschendorf-Straße 1 E in 06712 Zeitz OT Rasberg; innerstädtisch im OT Rasberg der Stadt Zeitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen noch in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Bebauung: Einfamilienhaus auf Blatt 6397, BV Nr. 3: freistehend errichtet; Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden; Baujahr um 1998; abgesehen von der Umrüstung der Heizungsanlage von Erdgas auf Wärmepumpe um 2022, keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung; ca. 110 m² Wohnfläche (4 Zimmer, Küche, Wannenbad mit Dusche und WC, Toilette, 2 Dielen, Ankleidezimmer); augenscheinlich überwiegend instand gehalten; eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes ist im vorgefundenen Zustand möglich
Doppelgarage auf Blatt 6397, BV Nr. 3: beidseitig angebaut errichtet; Baujahr um 1998; abgesehen von der Errichtung einer Aufdachphotovoltaikanlage um 2021 keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung; nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; augenscheinlich überwiegend instand gehalten, bei augenscheinlich funktionstüchtigen Bauteilen; als Nebengebäude nutzbar
- Erschließung: öffentliche Anliegerstraße „Rudolf-Puschendorf-Straße“ nach Südwesten ansteigend und mit Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Schwarzdecke, Straßenbeleuchtung; Privatweg (Blatt 12890, BV Nrn. 1, 2) nach Südosten ansteigend und mit Rasengittersteinen bzw. Betonpflaster befestigt, z. T. straßenbegleitende Grünstreifen, keine Nebenanlagen, gemäß Beschilderung Beschränkung auf Fahrzeuge mit maximaler Achslast von 10 t; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der öffentlichen Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, keine entlang des schmalen Privatweges (Blatt 12890, BV Nrn. 1, 2) und auf dem befahrbaren Grundstück Blatt 6397, BV Nr. 3 entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien im/am Privatweg (Blatt 12890, BV Nrn. 1, 2; Grundstücksanschlüsse ausschließlich auf Blatt 6397, BV Nr. 3): Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser und Telekommunikation; Entsorgung von Regenwasser, Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation (Grundstücksanschlüsse ausschließlich auf Blatt 6397, BV Nr. 3, wobei die Kanalverläufe nicht bekannt sind)

-
- Nutzung: die Grundstücke Blatt 6397, BV Nrn. 3, 4 und ihre Bebauung werden durch den Schuldner lfd. Nr. 1 des Anordnungsbeschlusses als Einfamilienhausgrundstück ausschließlich zu Wohnzweckengenutzt; die Grundstücke Blatt 12890, BV Nrn. 1, 2 werden als Verkehrsfläche (Privatweg) zur Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke genutzt

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

Zur weiteren Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Auszug aus „Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035“ der Stadt Zeitz (hier zu „Zeitz-Süd“) unter Anlage 5 verwiesen.

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Burgenlandkreis
- Stadt/ Gemeinde: OT Rasberg der Stadt Zeitz
- Einwohner: in der Stadt Zeitz ca. 28.500; für die Stadt bis 2035 prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 23.700 Einwohner²
- Arbeitslosenquote: in 12/2024: im Burgenlandkreis 7,3 % und im Landkreis Leipzig 6,0 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 6,2 % und im Freistaat Sachsen 6,5 % sowie im Bundesgebiet 6,0 %³
- Lage: Stadt Zeitz ca. 200 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 140 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 30 km südöstlich der Stadt Naumburg (Saale) mit der Kreisverwaltung und ca. 40 km südwestlich der Großstadt Leipzig
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9 (ca. 15 km), A4 (ca. 20 km) und A38 (ca. 25 km); Bundesstraßen B2, B91 und B180 am Stadtrand bzw. innerhalb des Stadtgebietes verlaufend
- Bahnanschluss: Bahnhof Zeitz nördlich der Altstadt
- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 60 km), Erfurt-Weimar (ca. 120 km) und Dresden (ca. 130 km)
- Infrastruktur: Stadt Zeitz als Mittelzentrum und ehemalige Kreisstadt mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten, Ärzten, Krankenhaus, Schulen, Sportstätten etc.; innerstädtischer ÖPNV (Stadtbusse)
- Objektlage: innerstädtisch im OT Rasberg der Stadt Zeitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen noch in fußläufiger Entfernung
- Nachbarbebauung: im direkten Umfeld 2-geschossige Einfamilienhäuser als Neubauten und im weiteren Umfeld bis zu 4-geschossige Ein- und Mehrfamilien-

² Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.05.2025):
<https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/>

³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.05.2025):
<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

:

-
- Leerstand: häuser, als überwiegend sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten, in überwiegend offener Bauweise; vereinzelt auch ein Gewerbebau augenscheinlich kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung
 - Kfz-Stellplätze: entlang der öffentlichen Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, keine entlang des schmalen Privatweges (Blatt 12890, BV Nm. 1 und 2) und auf dem befahrbaren Grundstück Blatt 6397, BV Nr. 3 entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang
 - Immissionen: dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; ausgehend von den Ausbaugraden und den Anbindungen sind aus der öffentlichen Anliegerstraße und dem Privatweg keine erhöhten bzw. störenden Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr⁵ bzw. Eisenbahnverkehr⁶
 - Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen⁷ und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung⁸
 - Begrünung: für eine innerstädtische Lage bereits überdurchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch unbebaute Grundstücke, private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare Land- und Forstwirtschaftsflächen
 - aktuelle Lage: Einschätzung als mittlere Wohnlage

⁵ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.05.2025):
https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

⁶ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.05.2025):
<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

⁷ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.05.2025):
<https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

⁸ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.05.2025): <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

Immobilienmarkt:¹⁰ in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen; aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis leicht rückläufige Preisentwicklung prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Einzel- und Gesamtgrundstücke noch hinreichend regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt
- gemäß Angaben des Schuldners lfd. Nr. 1 des Anordnungsbeschlusses liegt im KG des Einfamilienhauses drückendes Schichtwasser an, so dass um 2005 im KG stehendes Wasser zu verzeichnen war, was jedoch durch Erneuerung der Drainage seither nicht mehr aufgetreten ist
- augenscheinlich überwiegend keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede, jedoch steigt das örtliche Gelände in südöstlicher Richtung an; zwischen Terrasse und Rasenfläche nordwestlich des Einfamilienhauses auf Blatt 6397, BV Nr. 3 ein Geländesprung (ca. 0,5 m)
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen:
 - Blatt 6397, BV Nr. 3: ca. 13 m x 32 m
 - Blatt 6397, BV Nr. 4: ca. 3 m x 19 m
 - Blatt 12890, BV Nr. 1: ca. 3 m x 4 m
 - Blatt 12890, BV Nr. 2: ca. 4 m x 83 m + ca. 4 m x 42 m

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Einfamilienhaus (auf Blatt 6397, BV Nr. 3)
- Doppelgarage (auf Blatt 6397, BV Nr. 3)
- Außen- und sonstige Anlagen

• Gesamtgrundstück

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung, den Abmessungen, der Lage, den Eigentumsverhältnissen und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Gesamtgrundstück

- eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück (Blatt 6397, BV Nrn. 3 und 4) sowie
- eine Nutzung als Zuwegung zu den angrenzenden Wohngrundstücken (Blatt 12890, BV Nrn. 1 und 2),

entsprechend der Aufteilung und Nutzung zum WST, als üblich anzusehen (vgl. auch nachstehende Ausführungen) und demzufolge für die Gesamtverkehrswertermittlung zu unterstellen.

• Einzelgrundstück Blatt 6397 BV Nr. 3

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Einzelgrundstück Blatt 6397, BV Nr. 3 eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der Aufteilung und Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Einzelverkehrswertermittlung zu unterstellen.

¹⁰ Vgl. Daten für Grundstückswertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.05.2025):
<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>

• Einzelgrundstück Blatt 6397 BV Nr. 4

Ausgehend von den Abmessungen, der Lage und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Einzelgrundstück Blatt 6397, BV Nr. 4 eine Nutzung im Zusammenhang mit einem Nachbargrundstück als sog. Arrondierungsfläche, entsprechend der Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Einzelverkehrswertermittlung zu unterstellen.

• Einzelgrundstücke Blatt 12890, BV Nrn. 1 und 2

Ausgehend von den Abmessungen, der Lage, den Eigentumsverhältnissen und der örtlichen Nachfragesituation, ist für die Einzelgrundstücke Blatt 12890, BV Nrn. 1 und 2 jeweils eine Nutzung als Zuwegung zu den angrenzenden Wohngrundstücken als sog. Arrondierungsfläche, entsprechend den Nutzungen zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Einzelverkehrswertermittlungen zu unterstellen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 10), auch unter Beachtung der Nutzungen bzw. Nutzungsarten (vgl. Ziffer 3.3) ein angemessenes bzw. noch nicht ortsunübliches Maß der baulichen Nutzung der Einzel- und Gesamtgrundstücke festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. vorliegenden Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 7.7 im aktuellen Grundstücksmarktbericht).

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich nach visuellem Eindruck und mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation.

4.1 Einfamilienhaus auf Blatt 6397, BV Nr. 3

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden
- Baujahr: um 1998 errichtet; abgesehen von der Umrüstung der Heizungsanlage von Erdgas auf Wärmepumpe um 2022, keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk; Fassade verputzt und gestrichen; Putzsockel
- Innenwände: Mauerwerk und Trockenbau; verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen; Nassbereiche mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: Stahlbetondecken, über DG gedämmte Holzbalkendecke; Unterseiten beplankt, verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen
- Fußböden: Estrichfußböden, im EG und DG überwiegend mit Fliesen-, Echtholz- und Textilbelägen; im Spitzboden Holzdielen

- Dach: Satteldach bzw. Walmdach (Erker), als in den Ausbaubereichen gedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Dachsteinen; Überdachung der Kelleraußentreppe als Holzrahmenkonstruktion mit Pult- bzw. Satteldach und Dachhaut aus Dachziegeln; überwiegend eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: Freitreppe zum Hauseingang im EG als Stahltreppe mit Holzstufen/ -podest und Stahlrohrgeländer; Kelleraußentreppe aus Gitterroststufen mit Stahlrohrhandlauf; Kellerinnentreppe aus Stahlbeton, mit Fliesenbelag und Holzhandlauf; Holzgeschosstreppe mit Holzstufen und Holzgeländer; zum Spitzboden Deckenluke mit Holzfalttreppe
- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster bzw. Holzdachflächenfenster; stehende Fenster mit Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen und innen aus Naturstein; Kunststoffkellerfenster
- Türen: Hauseingänge zum EG und KG mit teilverglasten Aluminium-/Kunststofftüren sowie rückseitig isolierverglaster Kunststoffterrassentür; Innentüren als Holzfurniertüren, vereinzelt auch Glastüren
- Küchenausstattung: im EG eine Küche mit fliesenbelegtem Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich und zur Bekochung mit Elektroenergie
- Sanitärausstattung: im EG eine Toilette mit Fliesenfußboden, raumhoch gefliesten Wänden, WC und Handwaschbecken; im DG ein Bad mit Fliesenfußboden, raumhoch gefliesten Wänden, Eckbadewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; ein Kellerraum als Waschküche mit Waschbecken-, Toiletten- und Waschmaschinenanschlüssen
- Beheizung/ WW: zur Beheizung und Warmwasserbereitung Luft/Wasser-Wärmepumpe im Heizungsraum im KG (mit Pufferspeicher) und mit Außengerät unter der Freitreppe zum Hauseingang im EG; Wärmeabgabe über Fußbodenheizung (EG, DG) bzw. Konvektorheizkörper (KG)
- Installation: unter Putz; augenscheinlich ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; Heizungsraum im KG mit Speicherbatterie und Wechselrichter zur Photovoltaikanlage auf dem Dach der Doppelgarage (vgl. Ziffer 4.2); Rauchwarnmelder; dachmontierte Parabolantenne
- Dämmstandard: gemäß Auskunft des Schuldners lfd. Nr. 1 des Anordnungsbeschlusses wurde noch kein Energieausweis erstellt und der Schuldnerin lfd. Nr. 2 des Anordnungsbeschlusses liegen dahingehend keine Unterlagen vor; gemäß Bauakten zur Errichtung des Einfamilienhauses (vgl. Ziffer 2.6) werden die Anforderungen an die 3. Wärmeschutzverordnung erfüllt und der Jahres-Heizwärmebedarf beträgt 109,63 kWh/(m²·a); ausgehend hiervon und vom Baujahr ist ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard anzunehmen; 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, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 13

- **Zuschnitt:** vgl. Planzeichnungen unter Anlage 13;
Beurteilung: ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; in den Wohngeschossen ausschließlich direkt zu begehende Zimmer/Räume, mithin zeitgemäßer Zuschnitt
- **Barrierefreiheit:** im Bestand nicht barrierefrei; auf eine weitergehende Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Einfamilienhaus) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden
- **Wohnfläche:** in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 12; üblich gerundet):
Wohnfläche: ca. 110 m²
- **Ausstattung:** gemäß Anlage 4 ImmoWertV Gebäudestandardstufe 2,75, d. h. mittlerer Standard mit Elementen des einfachen Standards

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2005 auf der Grundlage eines Aufmaßes unter Beachtung der NHK 2010 (vgl. Anlage 12; üblich gerundet):

Brutto-Grundfläche: ca. 246 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 bzw. zu unterstellende 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, Niederschlag oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. 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. Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- um 1998 errichteter Neubau
- abgesehen von der Umrüstung der Heizungsanlage von Erdgas auf Wärmepumpe um 2022 keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung
- augenscheinlich überwiegend instand gehalten
- eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes ist im vorgefundenen Zustand möglich

• Beschreibung

- im KG teilweise bereits flächige Schädigungen der Wandbeläge durch Feuchtigkeitseinwirkungen, wobei die Ursache zwischenzeitlich behoben sein soll (vgl. Ziffer 3.2)
- in Ansehung des Bau- und Nutzungsalters noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung (z. B. defekter Schließmechanismus an der EG-Eingangstür), die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind

• Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die augenscheinlich festgestellten bzw. zu vermutenden Schäden und Mangelfolgeschäden sowie die als behebbare eingeschätzten Mängel, jeweils zur Erhaltung der Nutzbarkeit im IST-Zustand über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5). Mängel, die in diesem Zusammenhang nicht behebbare bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, wurden nicht festgestellt.

Ausdrücklich sind im nachstehenden Reparaturstau keine Anteile enthalten, die über den Erhalt der Nutzbarkeit im IST-Zustand hinausgehen. Für die Berücksichtigung derartiger Maßnahmen sind grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich Umfang und Ausgestaltung erforderlich (unter Beachtung des geltenden Baurechtes), deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt. Ausgehend von den Unsicherheiten wäre daher eine Berücksichtigung im Reparaturstau nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Demzufolge werden im ausgewiesenen Reparaturstau keine entsprechenden Anteile berücksichtigt.

Soweit Bauteile/ Ausstattungsmerkmale mit Wand- und Deckenbekleidungen versehen sind, so wird im Rahmen der Bemessung des Reparaturstaus ein entsprechendes Risiko bezüglich verdeckter bzw. nicht erkennbarer Schäden/Mängel berücksichtigt.

Ausgehend von der Art und dem Umfang der festgestellten Schäden, Mängel und Mangelfolgeschäden ist hier noch **kein separater Reparaturstau** zu begründen, was unter Beachtung des augenscheinlich festgestellten Bauzustandes i. V. m. der korrelierend in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5) als angemessen erachtet wird. Die Nichtberücksichtigung eines separaten Reparaturstaus ist m. E. marktüblich bzw. entspricht hier noch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

4.2 Nebengebäude

• Doppelgarage auf Blatt 6397, BV Nr. 3

- Lage: im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke (vgl. Anlagen 2 und 13)
- Baubeschreibung: beidseitig angebaut errichtet; nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr um 1998; abgesehen von der Errichtung einer Aufdachphotovoltaikanlage um 2021 keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung; Fassade und Innenwände verputzt und gestrichen; verputzter Sockel; ungedämmtes Holzbalkenpultdach mit Dachhaut aus Bitumenpappe, straßenseitige Attika mit Dachhaut aus Dachsteinen; Dachunterseiten unbelegt; eingebundene Blechdachentwässerung; Dachfläche mit 20 Photovoltaikpaneelen zur Eigenversorgung (gemäß Angaben des Schuldners lfd. Nr. 1 des Anordnungsbeschlusses; Speicherbatterie und Wechselrichter im KG des Einfamilienhauses, vgl. Ziffer 4.1.1); unbelegter Estrichfußboden; isolierverglastes Kunststofffenster mit Fensterbänken aus Naturstein; Elektroinstallation auf Putz; Zugänge durch elektrisch betriebenes Sektionaltor aus Aluminium (vorderseitig) bzw. Blechtür (rückseitig); einräumige Aufteilung mit zwei PKW-Stellplätzen
- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 49 m² (vgl. Anlage 12); durchschnittliche Höhe ca. 2,5 m
- Bauzustand: in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart sowie des Alters durchschnittliche Gebrauchsspuren und augenscheinlich überwiegend instand gehalten, bei augenscheinlich funktionstüchtigen Bauteilen
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude nutzbar

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

• Blatt 6397, BV Nrn. 3 und 4

- Freiflächen östlich der Doppelgarage und östlich des Einfamilienhauses überwiegend mit Betonpflaster befestigt; im Bereich der Fassade des Einfamilienhauses als Kiesbeete angelegt
- Freifläche nördlich des Einfamilienhauses als Rasenfläche mit Baum- und Zieraufwuchs in ortsüblichem Umfang angelegt
- Freifläche westlich des Einfamilienhauses mit Ort beton befestigt (teilweise überdachte Terrasse in Rohbauzustand); Geländesprung zur Rasenfläche (ca. 0,5 m) mit Stützmauer
- Freifläche westlich der Doppelgarage als Rasenfläche angelegt
- nordwestlich des Einfamilienhauses eine nicht mehr funktionstüchtige Zisterne (unter dem Terrassenrohbau) sowie eine neu errichtete Terrasse (nördlich des Terrassenrohbaus)
- vollständige Einfriedung der Grundstücke Blatt 6397, BV Nrn. 3 und 4 durch Grenzbebauungen, unterschiedliche Zäune und Hecken
- auf dem Grundstück Blatt 6397, BV Nr. 4 eine Handpumpe für Grundwasser (jedoch nicht mehr funktionstüchtig)
- Zufahrt vom Privatweg mit schmiedeeisernem Schiebetor (Elektroantrieb)
- Herstellung vermutlich zumindest überwiegend zusammen mit dem Einfamilienhausneubau um 1998, neue Zisterne um 2022
- augenscheinlich zeitgemäßer sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand und überwiegend instand gehalten bzw. bewirtschaftet

• Blatt 12890, BV Nrn. 1 und 2

- überwiegend mit Rasengittersteinen bzw. Betonpflaster befestigt, z. T. auch mit straßenbegleitenden Grünstreifen
- keine grundstückseigenen Einfriedungen
- Herstellung vermutlich um 1995
- augenscheinlich zeitgemäßer sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand und instand gehalten bzw. bewirtschaftet



6330/499A8/11.3

1100

Bauantrag

Neubau eines Wohnhauses mit Garage

Entwurfverfasser:

Bearbeiter:

Entwurfverfasser:

Bauherr:

Bauort:

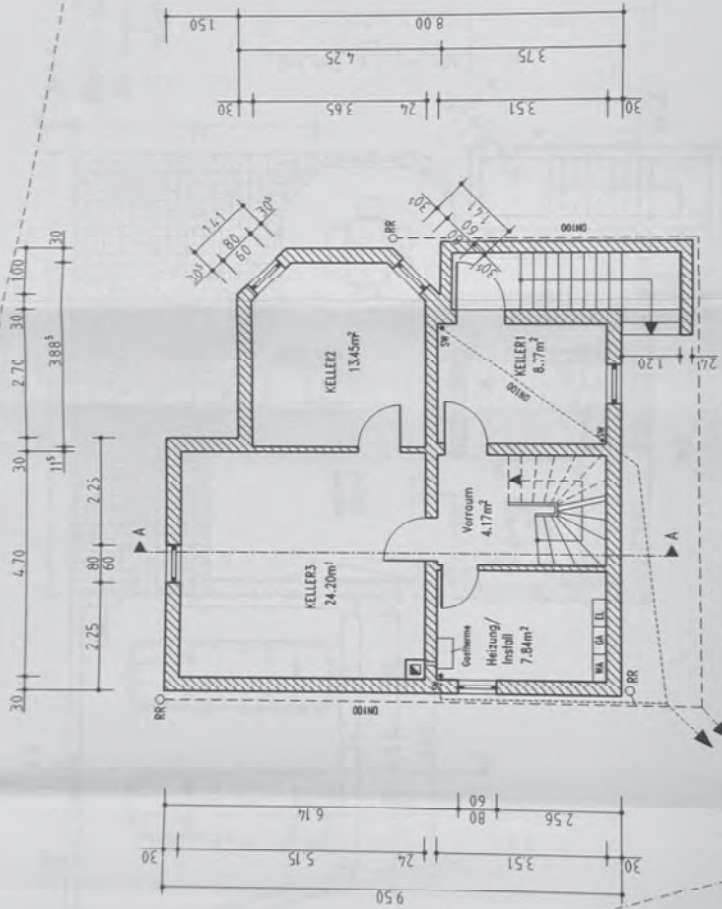
Bauherr:

Flst. 51/77u.51/82

Datum: 13.05.1998

Maßstab: 1:100

Blatt: 1



Legende:

- Mauerwerk
- WA Wasseranschluß
- GA Gasanschluß
- EL Elektroanschluß

Grenze

Weg

