

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Überregionale Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt
Landkreis: Burgenlandkreis
Ort: Stadt Zeitz, Mittelzentrum
Einwohner: ca. 30.000 (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: zentrumsnahe Lage in einem Wohnviertel mit
Gründerzeithäusern

Entfernungen: Geschäfte täglichen Bedarfs - ca. 400 m
Bushaltestelle - ca. 400 m

Wohnlage: mittlere Wohnlage

Nachbarschafts-
bebauung: 4-geschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise

2.3 Zuschnitt, topographische Grundstückslage

Grundstücksgröße: 544 m²
Grundstückszuschnitt: rechteckig
Straßenfrontbreite: ca. 13 m
Tiefe: ca. 42 m

topographische Grundstückslage:	nahezu ebenes Gelände
Höhe zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus steht direkt am Fußweg. Links und rechts schließen sich gleichartige Wohnhäuser an.
Einfriedungen:	Maschendrahtzaun bzw. Rückwände von Nebengebäuden auf den Nachbargrundstücken.

2.4 Boden- /Oberflächenbeschaffenheit

Grundstücksnutzung:	8 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
Aufwuchs und Beschaffenheit:	Die nicht bebaute und befestigte Geländeoberfläche ist mit Rasen begrünt. Sie 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. Der WEG-Verwaltung sind auch keine bekannt.

2.5 Erschließung

Straßenart:	Hauptstraße mit regem Durchgangsverkehr, Parkflächen zur Verkehrsberuhigung
Straßenausbau:	Bitumenbelag, ca. 7 m breit
Fußwege:	beidseitig, jeweils ca. 2 m breit, Bitumenbelag bzw. Betonpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Trinkwasser, Strom, Gas und Abwasser vorhanden

4. Baubeschreibung

4.1 Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart, Baujahr

Art des Gebäudes:	4-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Mansardendach
Grundrissform:	rechteckig
Baujahr:	um 1910
Modernisierung/ Erweiterungen:	2001/2002 umfassende Instandsetzung und Modernisierung

Raumordnung und Raumnutzung

Raumordnung:	EG - 1 WE, 1 GE 1.-3. OG - jeweils 2 WE DG - 1 WE
Wohn-/Nutzfläche insgesamt:	ca. 613 m ²
Raumhöhen:	ca. 3,00 bis 3,10 m
Keller:	Heizraum, Hausanschlüsse und Abstellräume
Dachboden:	nicht vorhanden (voll ausgebaut)

Baubeschreibung

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, 36,5 cm dick
Innenwände:	Mauerwerk 24 cm bzw. 11,5 cm dick
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	2-läufige Podest-Treppen aus Beton-Keilstufen

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Mansardendach
Dachabdichtung:	Bitumenschweißbahn
Mansarde:	Biberschwänze ziegelrot in Kronendeckung
Dachrinnen/Fallrohre:	Titanzinkblech
Schornstein:	Ziegelmauerwerk

Fassaden

Fassaden:	Straßenseite - Schmuckfassade mit Fensterbekrönungen, Gurtbändern und Zierelementen
	Hofseite - Kellenziehputz mit Farbanstrich
Sockel:	Glattputz mit Farbanstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	Terrazzo bzw. Aluminium
Rollläden:	nicht vorhanden
Hauseingangstüren:	vorn und hinten jeweils Holztüren, teilweise verglast

Treppenhaus

Wände/Decken:	Glattputz mit Farbanstrich
Fußboden:	Dielung
Treppe:	Tritt- und Setzstufen aus Sandstein bzw. Beton, geschmiedetes Stahlgeländer, Holzhandlauf
Treppenpodeste:	Feinsteinzeug-Fliesen bzw. PVC-Belag
Wohnungseingangs- türen:	glatte Türblätter mit Zargen, Dekor Buche o.ä.

Keller

Wände:	Rohbau bzw. Putzreste
Kellerdecke:	gewölbte Ziegeldecke zwischen Stahlträgern
Fußböden:	Ziegelpflaster
Kellertüren/Trennwände:	Holzplatten

Beurteilung des Bauzustandes

Das Gebäude wurde vor 20 Jahren umfassend instand gesetzt und modernisiert. Es befindet sich in einem guten Zustand.

4.2 Sondereigentum TE 0

Ausstattung

Nach Angaben des Hausmeisters war die Gewerbeinheit vermietet gewesen. Der Renovierungszustand ist nicht bekannt, ebenso, ob sich darin Mobiliar befindet.

Die Beschreibung erfolgt soweit der Einblick unter den Vorhängen möglich war. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Wände/Decken:	Raufasertapete
Fußböden:	PVC-Belag
Sohlbänke:	Werzalith
Innentüren:	glatte Türblätter
WC-Ausstattung:	nicht bekannt

Technische Ausstattungen/Installationen

Elektroinstallation:	vorhanden
Heizung:	Zentralheizung/Gaskessel im Keller
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt

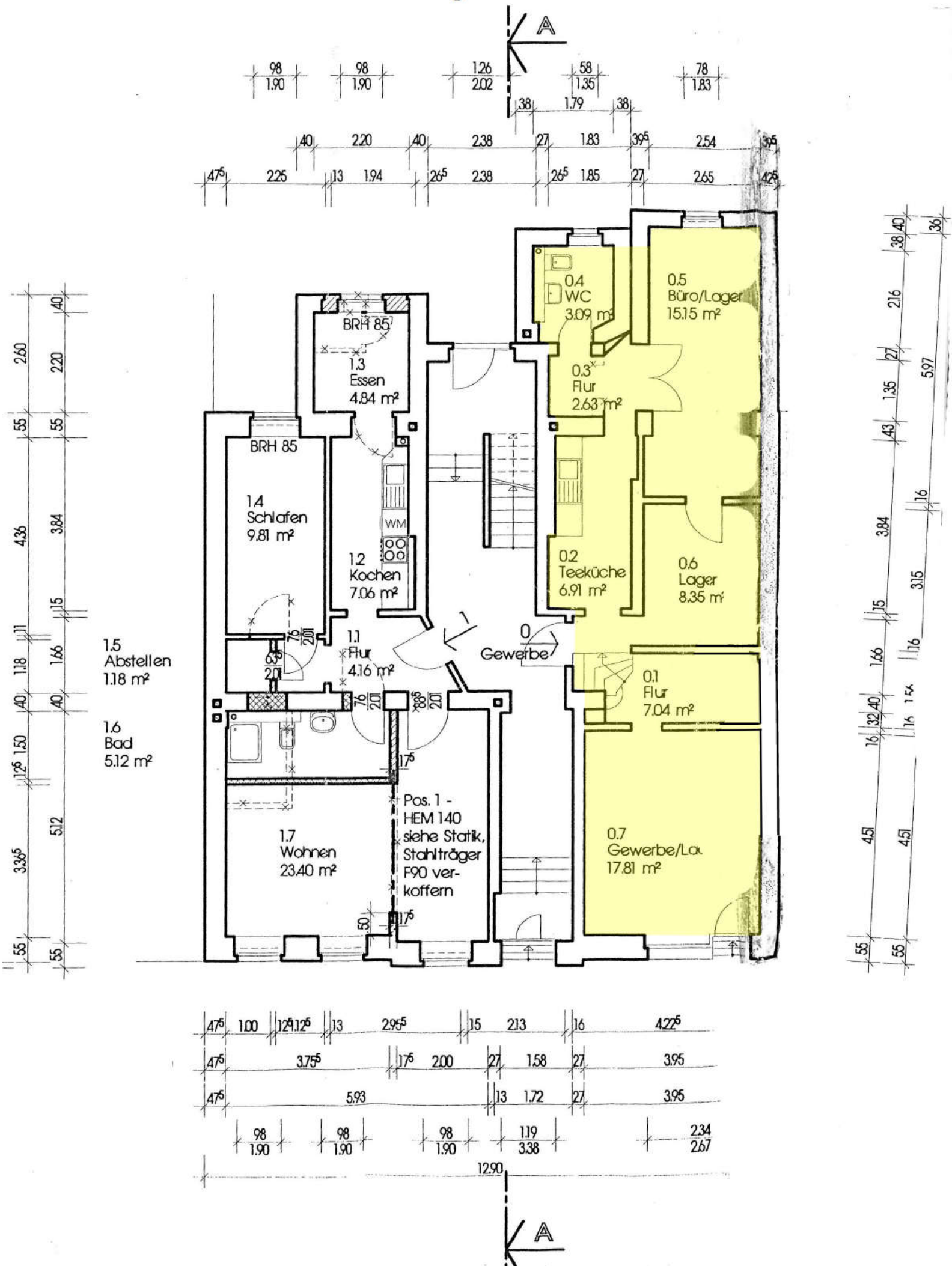
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG - § 8 Abs. 3 ImmoWertV -

Mangels Zugangs konnte die Gewerbeeinheit nicht besichtigt werden. Somit sind der Renovierungszustand und die Beschaffenheit der Wände, Decken und Fußböden sowie der Türen und der technischen Installationen nicht bekannt.

Da sie nach der Gebäudesanierung und Umwandlung zu Teileigentum genutzt war kann davon ausgegangen werden, dass zumindest eine Renovierung erforderlich ist. Dieses Risiko wird pauschal mit einem Wertabschlag in Höhe von 10 % des Wertes der Teileigentumseinheit abgegolten.

Erdgeschoss

Anlage 5



Projektnr. : 0111
 Projektbez. : Instandsetzung und Modernisierung Wohn- und Geschäfts-
 haus August-Bebel-Str. 46, 06712 Zeitz

Wohn- und Nutzflächenberechnung für Grundriß Erdgeschoß

Vortrag : 0,00 m²

Flächen für Zone 0

Gewerbliche Nutzflächen

Raum 0.1 : Flur

F1	0,820 x 1,308	:	1,0726 m ²
F2	0,840 x 4,228	:	3,5515 m ²
F3	0,720 x 3,360	:	2,4192 m ²
Teilfl. (brutto/netto) zu 100 %			: 7,0433 x 1,00 = 7,0433 m ²
gesamt	7,0433 m ²	gerundet	7,04 m ²
			=====

Raum 0.2 : Teeküche

F1	0,970 x 1,840	:	1,7848 m ²
F2	1,250 x 1,700	:	2,1250 m ²
F3	1,620 x 1,850	:	2,9970 m ²
Teilfl. (brutto/netto) zu 100 %			: 6,9068 x 1,00 = 6,9068 m ²
gesamt	6,9068 m ²	gerundet	6,91 m ²
			=====

Raum 0.3 : Flur

F1	1,350 x 1,830	:	2,4705 m ²
F2	0,797 x 0,397 x «	:	0,1582 m ²
Teilfl. (brutto/netto) zu 100 %			: 2,6287 x 1,00 = 2,6287 m ²
gesamt	2,6287 m ²	gerundet	2,63 m ²
			=====

Nutzflächen Grundriß Erdgeschoß
 Übertrag

16,58 m²

Projektnr. : 0111

Projektbez. : Instandsetzung und Modernisierung Wohn- und Geschäfts-
haus August-Bebel-Str. 46, 06712 Zeitz

Wohn- und Nutzflächenberechnung für Grundriß Erdgeschoß

Vortrag : 16,58 m²

Raum 0.4 : WC

F1	1,632 x	1,540	:	2,5133 m ²
F2	0,310 x	1,200	:	0,3720 m ²
F3	0,120 x	0,150	:	0,0180 m ²
F4	1,080 x	0,219	:	0,2365 m ²
F5	0,219 x	0,460 x «	:	0,0504 m ²

Teilfl. (brutto) zu 100 % : 3,1902 m²

Teilfl. (netto) zu 100 % ./ 3,0 % für Fliesen

3,1902 m² x 0,970 x 1,00 = 3,0945 m²

gesamt	3,0945 m ²	gerundet	3,09 m ²
--------	-----------------------	----------	---------------------

=====

Raum 0.5 : Büro/Lager

F1	4,080 x	2,540	:	10,3632 m ²
F2	0,220 x	1,340	:	0,2948 m ²
F3	1,340 x	2,430	:	3,2562 m ²
F4	0,550 x	2,240	:	1,2320 m ²

Teilfl. (brutto/netto) zu 100 % : 15,1462 x 1,00 = 15,1462 m²

gesamt	15,1462 m ²	gerundet	15,15 m ²
--------	------------------------	----------	----------------------

=====

Raum 0.6 : Lager

F1	3,150 x	2,650	:	8,3475 m ²
----	---------	-------	---	-----------------------

Teilfl. (brutto/netto) zu 100 % : 8,3475 x 1,00 = 8,3475 m²

gesamt	8,3475 m ²	gerundet	8,35 m ²
--------	-----------------------	----------	---------------------

=====

Nutzflächen Grundriß Erdgeschoß

Übertrag

43,17 m²

Projektnr. : 0111

Projektbez. : Instandsetzung und Modernisierung Wohn- und Geschäfts-
haus August-Bebel-Str. 46, 06712 Zeitz

Wohn- und Nutzflächenberechnung für Grundriß Erdgeschoß

Vortrag : 43,17 m²

Raum 0.7 : Gewerbe/Laden

F1 4,510 x 3,950 : 17,8145 m²Teilfl. (brutto/netto) zu 100 % : 17,8145 x 1,00 = 17,8145 m²gesamt 17,8145 m² gerundet 17,81 m²
=====Gewerbliche Nutzflächen : 60,98 m²Flächen Zone 0 gesamt = 60,98 m²
=====Gewerbliche Nutzflächen Grundriß Erdgeschoß
Übertrag60,98 m²