| | |
|---|---|
| Amtsgericht Gera | Rudolf - Diener - Straße 1, 07545 Gera |
| Aktenzeichen | K 10/24 |
| Objektart | Mehrfamilienhaus mit 6 WE |
| Anschrift | Hauptstraße 28, Harth - Pöllnitz, Ortsteil Frießnitz |



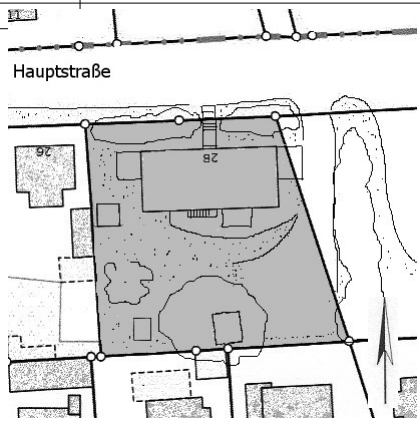
Blick von der Hauptstraße



Gebäuderückseite



Blick durchs Fenster




Lageplan

| | |
|---|---|
| Verkehrswert/Marktwert | 50.000,00 € |
| Anmerkung | - nur äußere Inaugenscheinnahme möglich<br>- Leitungsrecht vorhanden (Abwasser)<br>- Zufahrt über Fremdgrundstück, dinglich nicht gesichert<br>- Bauantrag für Balkone bis 2026 noch gültig |
| Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 17.06.2025 |

Lage/Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Frießnitz der Gemeinde Harth - Pöllnitz unmittelbar an der Bundesstraße 175.

Schall- und Staubimmissionen sind durch die Bundesstraße erheblich, zudem fehlen Gehwege. Positiv zu bewerten ist die mögliche grundstückseigene Zufahrt, Stellplätze auf dem Grundstück sowie ein zugehöriger Gartenbereich, negativ dagegen u.a. die fehlende Barrierefreiheit des Hauszuganges und die ungeklärte Zufahrt über Fremdgrundstück (Gemeinde) im Nordosten zu erwähnen. Nach Auskunft der Gemeinde (Bauamt) sind, bezüglich der für die gegenwärtig zugunsten des Bewertungsgrundstücks genutzten gemeinde eigenen Fläche von ca. 150 m², keine Nutzungsvereinbarungen bekannt. Eine „positive Klärung" läge aber im Interesse der Gemeinde, so der gegenwärtige Sachverhalt.

Die ländliche Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als einfach eingeschätzt.

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt am Ortsrand von Frießnitz, unmittelbar nahe einer Bushaltestelle mit Wendeschleife. Im Umkreis von ca. 200 m befinden sich die „Staatliche Grundschule", ein Eiscafé, eine Landbäckerei, in ca. 300 m die evangelische Kirche und in ca. 500 m die Freiwillige Feuerwehr. Der Aussichtsturm am Frießnitzer See (Naturschutzgebiet Frießnitzer See - Struht) ist in ca. 850 m erreichbar.

Der Gemeindesitz von Harth - Pöllnitz liegt im ca. 5 km entfernt liegenden Niederpöllnitz. Hier befinden sich ein Kindergarten und ein Bahnhof (Strecke Saalfeld - Gera). Die nächstgelegene Stadt ist Weida in ca. 6 km bzw.

| | |
|---|---|
| | Triptis in ca. 13 km. Die Entfernung zur Kreisstadt Greiz beträgt ca. 26 km. |
| Umfeld | Das Umfeld wird durch Wohnbebauung mit Gärten bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. |
| Erschließung | Ortsübliche Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind in der Hauptstraße vorhanden. Inwieweit die Hausanschlüsse aktiviert sind, konnte zum Bearbeitungszeitraum nicht geklärt werden. Die Abwässer können in den der Erschließungsstraße gelegenen Abwasserkanal geleitet werden. Auf vorliegender Leitungsauskunft des Zweckverbandes befindet sich eine Klärgrube/-anlage auf dem Bewertungsgrundstück. Zustand und Fassungsvermögen sind unbekannt. |
| Grundstücksfläche | 1.468 m² (laut Grundbuch)<br>Das Bewertungsgrundstück ist trapezförmig geschnitten und leicht hängig. |
| Planung und Baurrecht | Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung, Bauamt bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes weder ein Flächennutzungs- noch ein Bebauungsplan.<br><br>Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).<br><br>Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Harth - Pöllnitz besteht ein Planfeststellungsverfahren zum Neubau der B 175 Ortsumgehungen Großebersdorf, Frießnitz und Burkersdorf mit drei Um- und Ausbauabschnitten. Genaue Angaben w.z.B. Beginn, Durchführung, Dauer konnten nicht gemacht werden (siehe hierzu Projektinformationssystem zum Bundesverkehrswegeplan 2030). |

Nach Auskunft des Bauamtes besteht speziell für das Bewertungsobjekt noch ein gültiger Bauantrag für Balkone, dessen Frist 2026 abläuft.

Altlasten — Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz — Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.

Gebäudekurzbeschreibung

Auf dem Flurstück befindet sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungseinheiten. Die Immobilie ist seit Jahren leerstehend und ungenutzt.

Baujahr — um 1960

Modernisierung / Sanierung nach 1990, u.a.

- Erneuerung der Dachentwässerung, -eindeckung
- Einbau von Kunststoff - Fenstern
- Einbau einer Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl
- Erneuerung der Kelleraußentür
- Erneuerung des Sockelputzes
- Einbau einer Wechselsprechanlage
- Anbauten als Fundamente für Balkone/Terrassen
- weitere Maßnahmen unbekannt bzw. nicht erkennbar.

Konstruktionsart — Massivbau (Mauerwerk)

Innenwände — Mauerwerk (Ziegelstein)

Geschoßdecken — vermutlich Massivdecke

Treppen

- Geschoßtreppe — ?
- Kelleraußentreppe — Betonstufen, verzinktes Stahlgeländer, massive Betonstufen, geradläufig

Fußböden — Estrich, Keramikplatten

| | |
|---|---|
| Fenster | überwiegend Kunststoff, 2-fach verglast |
| Türen | |
| - Hauseingang | Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt mit Rundbogen (Bauzeit) |
| - Kelleraußenzugang | Blendrahmentür aus Stahlblech mit Lichtausschnitt |
| Haustechnik | Zustand unbekannt, vermutlich nicht funktionsfähig |
| - Elektroinstallation | ? |
| - Sanitärinstallation | ? |
| - Heizung | Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl, Plattenheizkörper |
| Fassade | Rauputz, Sockel Glattputz |
| Dach | Satteldach, Betondachsteine, Dachentwässerung - Zinkblech |
| Grundrißgestaltung | muß vermutlich heutigen Anforderungen angepasst werden |
| Barrierefreiheit | nicht gegeben |
| baulicher Zustand | nicht nutzungsfähig |
| Allgemeinbeurteilung Wohnhaus | Im Bewertungsfall gehe ich davon aus, dass haustechnische Anlagen nicht funktionsfähig sind bzw. eine Überprüfung erforderlich ist. Allgemein ist erheblicher Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf anzunehmen. Die nach 1990 ausgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bedürfen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag einer umfangreichen Ertüchtigung. Eine Wiederinnutzungnahme bzw. Vermietung des Mehrfamilienhauses ist im derzeitigen Zustand (Rohbauzustand) nicht gegeben. Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. |

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht erkennbar, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor.

Nebengebäude

Die vorhandenen Nebengebäude wurden ebenfalls von außen besichtigt. Ich gehe von keinem nutzungsfähigen Zustand aus.

Hinweis

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.