

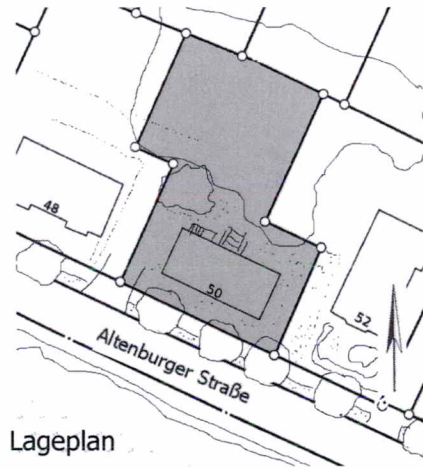
Amtsgericht Altenburg	Burgstraße 11, 04600 Altenburg
Aktenzeichen	K 16/26
Objektart	Mehrfamilienhaus mit ehemals 4 WE
Anschrift	Altenburger Straße 50, 04610 Meuselwitz



Blick von der Altenburger Straße



Hauszugang



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert **24.000,00 €**

Anmerkung

- gemeinsame Zufahrt mit Fremdgrundstück
- Pilzbefund im Keller und Dachbereich ersichtlich
- starke Rißbildungen, möglicherweise durch Bergschäden (Altbergbau)

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag **09.06.2026**

Lage/Standort	Das Bewertungsgrundstück liegt im Südosten von Meuselwitz, unmittelbar an der Bundesstraße. Die Lage wird durch Schall- und Staubimmissionen beeinflusst. Positiv zu bewerten ist die mögliche grundstückseigene Zufahrt, Stellplätze auf dem Grundstück sowie ein zugehöriger Gartenbereich und der Straßenausbau, negativ dagegen ist u.a. die fehlende Barrierefreiheit des Hauszuganges zu erwähnen. Öffentliche Pkw - Stellplatzmöglichkeiten sind im Umfeld begrenzt vorhanden. Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als einfach eingeschätzt.
Entfernungen	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 650 m (Luftlinie) südöstlich des Meuselwitzer Marktplatzes. Die Entfernung zur Kreisstadt Altenburg beträgt ca. 11 km. In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks (Straßenseite, gegenüberliegend) befinden sich die Ausläufer des Meuselwitzer Wirkerparks und dem Freigelände des Kindergartens „Lilo Herrmann“. Im Umkreis von ca. 300 m sind eine Gaststätte, der evangelische Friedhof, eine Tierarztpraxis, Ergo- und Physiotherapie, ein Seniorenzentrum und die Feuerwehr erreichbar, in ca. 500 m ein Drogeriemarkt, Discounter und Getränkemarkt. Der Bahnhof liegt ca. 1 km fußläufig entfernt, eine Bushaltestelle ist in ca. 350 m erreichbar und der Busbahnhof ca. 800 m. Die Anbindung an das Straßennetz ist gegeben. Anschluß an die Bundesstraße B 180 besteht unmittelbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 4 liegt in ca. 28 km (Autobahnauffahrt Kreuz Gera) bzw. zur A 72 ebenfalls in ca. 28 km (Auffahrt Borna Nord).
Umfeld	Das Umfeld wird durch zweigeschossige Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser aus den 1920- er bzw. 1930- er

Jahren) mit Gärten geprägt. Angrenzende Gebäude sind überwiegend saniert.

Erschließung	Ortsübliche Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind in der Altenburger Straße vorhanden. Die Hausanschlüsse sind deaktiviert. Die Abwässer können in die zentrale Kläranlage geleitet werden.
Grundstücksfläche	966 m ² (laut Grundbuch) Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten und leicht hängig.
Planung und Baurecht	Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Meuselwitz, Lucka und der Gemeinde Kriebitzsch wird das Bewertungsgrundstück als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Baumschutzsatzung.
Altlasten	Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.
Gebäudekurzbeschreibung	Auf dem Flurstück befindet sich ein zweigeschossiges

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungseinheiten. Die Immobilie ist seit Jahren leerstehend und ungenutzt.

Baujahr	1926
Modernisierung / Sanierung	
- zu DDR - Zeiten	- Erneuerung der Elektroinstallation
	- Einbau von Kachelöfen, Außenwandheizer
- nach 1990	- Erneuerung der Dachentwässerung, -eindeckung
	- Schornsteinkopf
	- Einbau von Kunststoff - Fenstern
	- Fassadenputz
Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerk, Ziegelstein)
Innenwände	dito bzw. partiell Porenbeton
Geschoßdecken	Holzbalken, über Keller Massivdecke zwischen Stahlträgern
Treppen	
- Geschoßtreppe	Holzkonstruktion, 1/2 gewandelt
- zum Keller (außen)	Betonstufen, geradläufig
- zum Keller (innen)	Ziegelstein bzw. Betonstufen, 1/4 gewandelt, einseitiges Stahlrohrgeländer
- Hauseingang	Terrazzostufen, einseitiges Stahlrohrgeländer
Fußböden	
- Keller	Ziegelpflaster
- Hausflur	keramischer Plattenbelag (Bauzeit)
- Geschoss	Dielung, Kunststoffbelag
Fenster	Kunststoff, 2-fach verglast
Türen	
- Hauseingang	ohne
- Keller und Keller- außenzugang	Blendrahmentür aus Holz
- sonstige	Füttertüren aus Holz mit Lichtausschnitt (Bauzeit) im DG, sonst ohne
Haustechnik	nicht funktionsfähig, ehemals einfacher Standard
- Heizung	ehemals Einzelofenheizung
Fassade	Putz, Sockel Bruchstein, farbige Fensterfaschen

Dach	Walmdach, Plattenziegel aus Ton (rote Biberschwänze), Dachentwässerung aus Zinkblech
Grundrißgestaltung	einfach, Durchgangs- und Kleinsträume
Barrierefreiheit	nicht gegeben
baulicher Zustand	nicht nutzungsfähig

Allgemeinbeurteilung

Infolge langem Leerstand, Vandalismusschäden sowie Nichteinhaltung von Instandhaltungszyklen sind durchgängig Schäden und Überalterungen anzunehmen. Der bauliche Zustand ist als stark mangelhaft zu beurteilen.

Die nach 1990 ausgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten (Dacheindeckung, Fassade, Fenstereinbau) bedürfen zum aktuellen Wertermittlungstichtag 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. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen war im Keller und im Dachgeschoß erkennbar, in den einzelnen Etagen kann der Befall nicht ausgeschlossen werden. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor. Wegen der starken Rißbildung an der Nordwestgebäudeecke empfehle ich ein weiterführendes Gutachten (Baumängel/Bauschäden) bzw. ein Holzschutzgutachten (aufgrund der geschädigten Holzbalkendecken).

Der unbebaute Grundstücksteil konnte aufgrund von Wildwuchs, abgelagerten Grünschnitt, Totholz, sonstiges Fremdensorgtes nicht betreten werden.

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