

Amtsgericht Altenburg	Burgstraße 11, 04600 Altenburg
Aktenzeichen	K 16/26
Objektart	sonstiges / Liquidationsobjekt ehemals Knopffabrik mit Wohnhaus
Anschrift	Altenburger Straße 20, 04626 Schmölln



Blick von der Altenburger Straße (Wohnhaus)



Produktionshalle (Hintergeb.)



Wohnhaus, Treppenhaus



Wohnhaus, Zimmer

Verkehrswert/Marktwert	22.000,00 €
------------------------	-------------

Anmerkung	- deaktivierte Hausanschlüsse - nach wirtschaftlichem Gesichtspunkt Freilegung empfohlen - Pilzbefund/Hausschwammbefund wird nicht ausgeschlossen
-----------	---

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	09.06.2026
--	------------

Lage/Standort

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unweit des Bahnhofes und des Stadtzentrums von Schmölln. Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Orts-termin nicht wahrnehmbar bzw. bewegen sich im orts-üblichen Umfang. Besondere Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Das Grundstück erstreckt sich zwischen der Altenburger Straße, der nahe liegenden (in ca. 40 m) liegenden Mitteldeutschland Bahnstrecke sowie dem ca. 3 m bis 4m tiefer liegende Sprotte (Flüsschen)

Eine Revitalisierung des Bewertungsobjektes erscheint nach den örtlichen Gegebenheiten im derzeitigen Bauzustand und möglichen Verquickungen mit den Nachbargrundstücken als unwahrscheinlich. Konkrete Entwicklungschancen und Risiken des Bewertungsobjektes sind derzeitig nur schwer einschätzbar.

Die Lage wird für eine wohnbauliche bzw. gewerbliche Nutzung als einfach bis mittel eingeschätzt.

Entfernungen

Der Marktplatz von Schmölln ist in etwa 350 m fußläufig erreichbar, mit dem Auto in ca. 1,1 km. Im Umkreis von ca. 700 m befinden sich ein Alten- und Pflegeheim, eine Tagespflege, eine Bankfiliale, ein Discounter, eine Apotheke und in ca. 1,5 km eine Parkanlage, das Knopfmuseum, das Freizeitbad, eine Tankstelle und ein Autohaus, Kindergarten, Grundschule, das Roman – Herzog – Gymnasium etc. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig in ca. 200 m erreichbar, der Bahnhof in ca. 400 m (zu Fuß). Das Bewertungsobjekt liegt ca. 600 m von der Bundesstraße (B 7) entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 6,5 km. Die Entfernung zur Kreisstadt Altenburg beträgt ca. 13 km.

Umfeld	Das Umfeld wird durch zwei- bzw. dreigeschossige wohnbaulich bzw. gewerblich genutzte Bebauung geprägt. Angrenzende Gebäude sind überwiegend saniert.
Erschließung	Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro, Trinkwasser, Erdgas, Telefon) sowie der Abwasserkanal mit Anschluß an die zentrale Kläranlage von Schmölln liegen am Grundstück bzw. im Straßenkörper an. Hausanschlüsse sind deaktiviert bzw. müssen neu geschaffen werden.
Grundstücksfläche	2.363 m² (laut Grundbuch) Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten und annähernd eben.
Planung und Baurecht	Im Flächennutzungsplan wird das Bewertungsgrundstück als „Mischgebiet in der Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Nummerierung“ 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	Das Bewertungsobjekt wurde Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt (Dauer unbekannt). Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. Einsicht in die historische Bauakte ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Im Rahmen dieser Wertermittlung ist bezüglich einer möglicherweise bestehenden Kontamination bzw. deren Umfang keine abschließende Aussage möglich. D.h. die

Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung erbrachten keine konkreten Hinweise über Umfang bzw. Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Grundstücks bzw. des angrenzenden könnte auf einer Teilfläche mit Altlasten zu rechnen sein (ehemalige Härterei, unmittelbar an das Bewertungsgrundstück angrenzend). Zur Konkretisierung des Altlastenrisikos wird die Durchführung von Bodenuntersuchungen nach einer vertiefenden Nutzungsrecherche angeraten.

Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.
Gebäudekurzbeschreibg.	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Gebäudekomplex bestehend aus einem Wohnhaus (Vorderhaus) und ehemals gewerblich genutzten Seiten- und Hintergebäuden sowie Überdachungen bebaut. Die aufstehende Gebäudesubstanz ist bereits langjährig ohne Nutzung und zu einem großen Teil in ruinösem Zustand.
Wohnfläche	ca. 110 m ² (nicht nutzbar)
Nutzfläche	unbekannt (nicht nutzbar)
allgemeines	
Baujahr	vermutlich um/vor 1900
Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerksbau)
Innenwände	dito
Geschoßdecken	Holzbalken (Wohnhaus) außer Keller und sonstige Gebäude, hier Massivdecken
Haustechnik	nicht funktionsfähig, ehemals einfacher Standard

Treppen

- Wohnhaus Holzkonstruktion, 1/2 gewandelt
- Hinter- u. Seitengeb. massive Stufen (1 Treppenhaus verbindet beide Gebäude)

Dach

- Wohnhaus Pultdach, Holzkonstruktion, Bitumenbahn- bzw. Preolithschindeleindeckung
- sonstige Gebäude Pult- und Satteldächer, Holz- bzw. Massivkonstruktionen Wellasbest, Bitumenbahnen etc.

Grundrißgestaltung

einfach

- Wohnhaus Durchgangs- und Kleinräume
- sonstige Gebäude Großräume je Etage verbunden über ein Treppenhaus

Barrierefreiheit

nicht gegeben

baulicher Zustand

nicht nutzungsfähig, teilweise ruinös

Allgemeinbeurteilung

Leerstand, Nichteinhaltung von Instandhaltungszyklen und nicht sachgerechte Unterhaltung führten zu dem Ergebnis, dass der bauliche Zustand der Gebäude als sehr schlecht (ruinös) zu bezeichnen ist. Die haustechnischen Anlagen sind nicht mehr funktionsfähig. Fast alle Bauteile an den Gebäuden sind als schadhaft anzusehen, eine Wiederinnutzungnahme ist meines Erachtens nicht mehr zu erwarten.

Das Bewertungsobjekt macht einen stark verwahrlosten Eindruck. Der vorgefundene Bauzustand in Verbindung mit nicht zeitgemäßen Raumstrukturen läßt eine Sanierung bzw. Nutzung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht vertretbar erscheinen, da die Kosten unter den gegebenen Umständen, die eines Neubaus übersteigen dürften. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von einer Freilegung und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks aus.

Befall mit pflanzlichen (Pilze) und tierischen Holzschädlingen (Anobien) war erkennbar.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

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