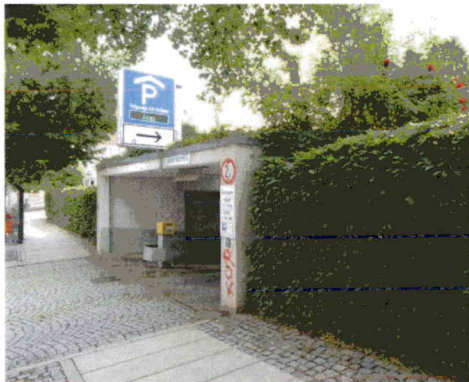


Amtsgericht Altenburg	Burgstraße 11, 04600 Altenburg
Aktenzeichen	K 16/26
Objektart	Tiefgaragenstellplatz Nr. 181 im 2. Untergeschoß 5/10.000 Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum
Anschrift	Roßplan 19a-d, 20, 21 und Teichstraße 1, 04600 Altenburg



Tiefgaragenstellplatz Nr. 181



Zufahrt von der Schmöllnsche Straße



Zufahrt 2. Untergeschoß

Verkehrswert/Marktwert	4.500,00 €
------------------------	------------

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	09.06.2026
---------------------------------------	------------

Besonderheiten	Lage im Sanierungsgebiet und Denkmalensemble
----------------	--

Lage/Standort

Der Roßplan ist ein historischer Platz und Straßenabschnitt am südwestlichen Rand der historischen Altstadt von Altenburg. Er wird von Wohn- und Geschäftshäusern, historischen Bürgerhäusern und einem Hotel geprägt.

Das Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage befindet sich im Stadtzentrum von Altenburg in einem Areal, welches durch die umliegende Bebauung weitestgehend von störenden Schall- und Staubimmissionen geschützt wird.

Die Tiefgarage ist barrierefrei zugänglich. Die maximale Einfahrtshöhe beträgt 2 m, sie ist von Montag bis Sonntag in der Zeit von 06:00 bis 24:00 Uhr geöffnet.

Die Lage wird für die Nutzung „Tiefgaragenstellplatz“ als gut eingeschätzt.

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 300 m südlich vom Marktplatz. Im Umkreis von ca. 350 m befinden sich u.a. der große Teich (Pauritzer Teich), ein Kino, Museen, Kirchen, ein Kindergarten und eine Physiotherapie, in 800 m das Theater, in ca. 950 m das Kaufland und in ca. 1,3 km der Schloßpark mit Schloß. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bankfilialen, ärztliche Einrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Schulen sowie Behörden befinden sich im städtischen Umfeld.

Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Nähe. Der Bahnhof von Altenburg ist in ca. 2 km erreichbar und besitzt S – Bahnanschluß nach Leipzig.

Die Bundesstraße 180 ist in ca. 2,5 km erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca.

19 km (Auffahrt Schmölln) und zur A 72 in ca. 23 km (Auffahrt Geithain).

Erschließung	Zugänge zum Gebäudekomplex sind vom Roßplan aus vorhanden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die im Nordwesten anliegende Schmöllnsche Straße. Über vier Treppenhäuser bestehen Zugangsmöglichkeiten zur Tiefgarage.
Grundstücksfläche	2.907 m ² (laut Grundbuch) Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten und leicht hängig.
Planung und Baurecht	Laut Flächennutzungsplan wird das Bewertungsgrundstück als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und sanierungsrechtlicher Forderungen. Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Erhaltungs-, Gestaltungs- und Baumschutzsatzung.
Altlasten	Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz	besteht als Denkmalensemble (Kernstadt Altenburg mit Vorstädten)

Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums/Gemeinschaftseigentum

Art der Gebäude	Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 50 Wohnungseinheiten, diversen Geschäften und Büros zwei- bis dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoß, integrierte Tiefgaragenanlage mit 2 Tiefgaragen - Park-ebenen
Baujahr	1994 / 1995 (angenommene Fertigstellung)
Konstruktionsart	Massivbau
Dachform	verschiedene (Walm-, Mansarden-, Satteldach)
Dacheindeckung	Betondachsteine (Rot-Töne), Schneefanggitter
Geschoßdecken	massiv (Stahlbeton)
Geschoßtreppen	Stahlbeton - Fertigteile

sichtbare Bauschäden / Baumängel

- allgemein	Putz- und Farbschäden überwiegend im Sockelbereich
- Treppenhäuser	partiell Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen
- Tiefgarage	Putz- und Farbabplatzungen, teilweise Ausblühungen Dunkelfärbung der Decke

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Beschreibung des Sondereigentums - Tiefgaragenstellplatz

Lage	2. UG, Einzelstellplatz (mit Nummerierung 181 an Wand) Bodenmarkierung bzw. einseitige Einschränkung durch Stützpfeiler vorhanden
Grundfläche	ca. 5 m x 2,50 m = 12,50 m ²
Erreichbarkeit	gut
Zugangsmöglichkeiten	bestehen von Zufahrt bzw. dem nahe/gegenüber liegendem Treppenhaus (Nr. 4), Durchfahrtshöhe 1,90 m
Bauschäden/ Baumängel	partiell Abnutzungs- und Nutzungsverleiß an Fahrbahnelag und Pfeiler und Wänden

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