

Amtsgericht Altenburg

Burgstraße 11, 04600 Altenburg

Aktenzeichen

K 22/24

Objektart

gewerblich genutztes Grundstück/Gewerbeobjekt

Anschrift

Sommeritzer Straße 14, 04626 Schmölln



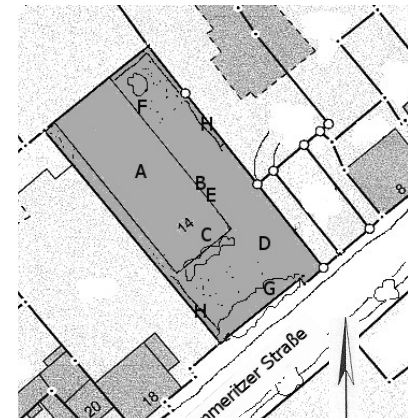
Süd - Ost - Ansicht



Süd - West - Ansicht



Zufahrt und Blick von der Sommeritzer Straße



Lageplan Sommeritzer Straße

Verkehrswert/Marktwert

65.000,00 €

Anmerkung

- nur äußere Inaugenscheinnahme möglich
- seit Jahren leerstehend und ungenutzt

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

31.07.2025

Lage/Standort	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortslage von Schmölln.</p> <p>Akustische Emissionen waren zum Ortstermin wahrnehmbar bzw. bewegen sich im ortsüblichen Umfang. Öffentliche Pkw - Stellplatzmöglichkeiten sind begrenzt vorhanden.</p> <p>Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittelgut eingeschätzt, eine gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der gültigen Baunutzungsverordnung möglich.</p>
Entfernungen	<p>Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich das Einkaufszentrum „Kaufland“, Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kinderspielplatz, ein Altenpflegeheim, ein Kindergarten, die Staatliche Regelschule, in ca. 1,5 km weitere Discounter, eine Parkanlage, das Knopfmuseum, das Freizeitbad, eine Tankstelle, die Grundschule sowie das Roman – Herzog – Gymnasium. Arzt- und Dienstleistungseinrichtungen, Behörden sowie öffentliche Verkehrsmittel sind entsprechend der regionalen Bedeutung in Schmölln und in der Kreisstadt Altenburg vorhanden. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig in ca. 100 m erreichbar, der Bahnhof in ca. 900 m, die Bundesstraße (B 7) in ca. 500 m. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 6 km.</p>
Umfeld	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem überwiegend wohnbaulich genutzten Bereich mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise.</p>
Erschließung	<p>Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen Trinkwasseranschluss und einen Abwasseranschluss (Lage Hausanschluss - AW jedoch unbekannt).</p> <p>Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen von der Sommeritzer Straße. Die Sommeritzer Straße ist</p>

asphaltiert. Straßenbeleuchtung bzw. beidseitige Gehwege sind vorhanden. Zusätzlich hat die gegenüberliegende Straßenseite im Bereich des Bewertungsgrundstücks Parktaschen zwischen Großbäumen.

Grundstücksfläche	<p>980 m² (laut Grundbuch)</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten und annähernd eben, d.h. von Nordwest (ca. 214 m ü NHN) nach Südosten (ca. 215 m ü NHN) leicht steigend.</p>
Planung und Baurecht	<p>Nach Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Schmölln wird das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.</p> <p>Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Schmölln gilt für das Bewertungsobjekt die Altstadtsatzung der Stadt Schmölln.</p>
Altlasten	<p>Das Flurstück ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (Thalis) nicht als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst. Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Baulasten	<p>Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.</p>
Denkmalschutz	<p>Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.</p>

Gebäudekurzbeschreibung	Auf dem Flurstück befindet sich ein zweigeschossiges, vermutlich in Teilbereichen saniertes Gewerbeobjekt. Die Immobilie ist seit Jahren leerstehend und ungenutzt.
Baujahr	1921
Instandsetzung/Modernisierung	nach 1990, um 2000 u.a. vermutlich Erneuerung der Dacheindeckung, der Fenster, Fassade, teilweise der Sanitär- und Elektroinstallation, weitere Maßnahmen unbekannt bzw. nicht erkennbar
Konstruktionsart	Massivbau
Innenwände	Mauerwerk (wenn vorhanden) bzw. Trockenbau
Geschoßdecken	vermutlich Massivdecken
Fußböden	vermutlich Betonestrich, Fliesen, Kunststoffbelag
Fenster	überwiegend Kunststoff, 2-fach verglast
Türen	
- Hauseingang	Kunststoff – Glas – Konstruktion mit Seitenteil und Oberlicht
- Rampe	zweiflügliche Blendrahmentür, Kunststoff – Glas – Konstruktion, Oberlicht
- Innentüren	vermutlich Futter- oder Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff
Haustechnik	Betriebsfähigkeit / Funktionsfähigkeit unbekannt
- Elektroinstallation	vermutlich Aufputz, funktionsorientiert
- Sanitärinstallation	vermutlich männlich / weiblich getrennt, WC, Waschbecken
- Warmwasserversorg.	Funktionsfähigkeit unbekannt
- Heizung	vermutlich Zentralheizung mit Brennstoff Heizöl
Fassade	Wärmedämmung, Putz, Anstrich
- Sockel	Glattputz, grau
Dach	flaches Satteldach, vermutlich Dachpappeindeckung, Dachentwässerung mit Aluminiumblech
besondere Einrichtungen	Solarpaneele (2 Stück), sonst keine von Wertrelevanz

besondere Bauteile - Osten	Edelstahlschornstein, Laderampe, Feuerleiter
Barrierefreiheit	kann nicht beurteilt werden
Wärme- und Schallschutz- maßnahmen - nach 1990	Erneuerung der Fenster, Anbringen von Wärmedämmung (Fassade)
Grundrißgestaltung	unbekannt
Raumaufteilung	unbekannt
Baumängel und Bauschäden - allgemein	Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen
- Fassade	Rißbildungen, Putz- und Farbschäden, Veralgungen Giebelwände mit Löchern (Spechtarbeiten/Vogelnester)
baulicher Zustand	im anzunehmenden Zustand nicht nutzungsfähig
Allgemeinbeurteilung	<p>Im Bewertungsfall gehe ich davon aus, dass haustechnische Anlagen nicht funktionsfähig sind bzw. eine umfassende Überprüfung erforderlich ist. Allgemein ist nach langem Leerstand erheblicher Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf anzunehmen. Die nach 1990 ausgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bedürfen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag einer umfangreichen Ertüchtigung. Eine Wiederinnutzung bzw. Vermietung ist im derzeitigen Zustand vermutlich nicht gegeben.</p> <p>Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden aber im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend.</p> <p>Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht erkennbar, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.</p>

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

Die derzeitigen Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung dürften sich nur auf einem der örtlichen Gegebenheiten und Nachfrage entsprechenden mittleren Mietniveau bewegen.

Eine Umnutzung z.B. in eine Wohnnutzung ist denkbar, aber auf Grund nicht vorhandener bzw. nicht zugänglicher Bauunterlagen im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschätzbar und bedürften auch entsprechend fundierter Planungsleistungen.

Ich gehe davon aus, daß vorhandene Bauschäden zur Erreichung der geschätzten/ modifizierten Restnutzungsdauer im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen.

Hinweis

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