

Amtsgericht Altenburg 04600 Altenburg
Aktenzeichen K 34/24
Objektart sonstiges
Anschrift 04626 Schmölln, OT Zschernitzsch
 Am Wehr 75



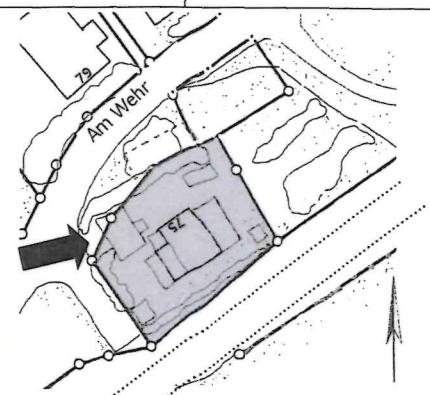
aufstehendes Gebäude



Nähe zu Bahngleisen



Grund und Boden



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert **1.000,00 €**
Anmerkung noch zwei Grundbücher vorhanden (Gebäude- und
 Grundstück)
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 24.04.2025

Lage	<p>Das Bewertungsobjekt liegt nordöstlich von Schmölln im Ortsteil Zschernitzsch. Schmölln ist eine Kleinstadt in Ostthüringen, im Landkreis Altenburger Land, Freistaat Thüringen. Die Entfernung zur Kreisstadt Altenburg beträgt ca. 11 km.</p>
	<p>Das Bewertungsobjekt liegt an einem ehemaligen Bahnübergang, unmittelbar an der Mitte - Deutschland - Schienenstrecke.</p>
	<p>Das Grundstück wird durch die Wohnlage, unmittelbar an dem Gleiskörper der DB AG angrenzend, beeinflusst. Positiv ist der gute Zustand der anliegenden öffentlichen Straße/Radweg zu bewerten, negativ dagegen die Nähe zur Mitte - Deutschland - Schiene, den eingetragenen Dienstbarkeiten und der durch Wildwuchs und sonstigen Hindernissen (kaum zu erreichende aufstehende Bebauung).</p>
Entfernungen	<p>Die Immobilie liegt ca. 200 m vom Dorf- und Festplatz entfernt. Eine Bushaltestelle und die B 7 sind in ca. 500 m erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 4 liegt in ca. 8,5 km bzw. 12 km. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in ca. 2,5 km in Schmölln.</p>
Umfeld	<p>Das Umfeld wird durch die Eisenbahnlinie, die Straße „Am Wehr“ und offener Wohnbebauung geprägt.</p>
Erschließung	<p>Das Bewertungsgrundstück ist von der Straße „Am Wehr“ erreichbar.</p>
	<p>Ver- und Entsorgungsanschlüsse wurden wie folgt festgestellt: Trinkwasser- und Stromanschluß sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück / im Straßenkörper an, die Abwasserentsorgung erfolgt in die städtische Kanalisation und wird von dort in die zentrale Kläranlage geleitet.</p>

Grundstücksfläche	Laut Grundbuch besitzt das Grundstück eine Fläche von 465 m ² . Das Bewertungsgrundstück ist annähernd eben, mit ungleichmäßigem Grundstückszuschnitt.
Planung und Baurecht	Nach Auskunft der Stadt Schmölln liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, der als „Mischgebiet“ ausgewiesen wird. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht, so auch keine weiteren Satzungen (Abrundung, Klarstellung).
Altlasten	Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.
Gebäudekurzbeschreibung	Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein ehemaliges Bahnwärterhäuschen mit Anbauten. Das Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert, das Dachgeschoß ist ausgebaut. Das Baujahr ist unbekannt, vermutlich vor 1900.
Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerk) vermutlich mit Holzfachwerkanteil
Innenwände	vermutlich dito
Decken	Holzbalken
Treppe	Holzstiege
Fußböden	EG u.a. Fliesen, Laminat (Küche), DG u.a. Holzdielung
Fenster	verschiedene Arten, u.a. Kunststoff (wiederverwendet), Holz, 1-fach verglast, Glasbausteine
Türen	Blendrahmen aus Kunststoff bzw. Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt
Haustechnik	Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft! einfachste Ausstattung und Qualität, wenn vorhanden
- Elektroinstallation	vorhanden, einfach
- Sanitärinstallation	Badewanne, WC, Waschbecken
- Heizung	EG - Einzelofenheizung, DG - Nachstrom

- Warmwasserversg.l Boiler im Bad
Fassade	Putz, Anstrich, Holz, Kunststoff
Dach	Holzkonstruktion (Sattel- und Pultdach), Eindeckungen mit Bitumenbahn, Trapezbleche
Barrierefreiheit	Die vorhandenen Treppen, Stufen und Türen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist.
baulicher Zustand	schlecht, nicht nutzbar für eine Folgenutzung stark verschlissen
Allgemeinbeurteilung	Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende ehemalige Bahnwärterhäuschen befindet sich in einem sehr schlechten und verwahrlosten Zustand. Der Aus- und Umbau des Gebäudes sowie dessen Anbauten erfolgte nicht nachhaltig. Die Bausubstanz und die konstruktiven Gegebenheiten lassen eine Sanierung bzw. Nutzung der vorhandenen Bausubstanz unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erwarten. Im Folgenden gehe ich von einer Freilegung aus. Eine Folgenutzung wird als stark risikobehaftet eingeschätzt.
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftzeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.