Arbeitskopie

Amtsgericht Altenburg	Burgstraße 11, 04600 Altenburg
Aktenzeichen	K 13/26
Objektart	gemischt genutztes Gebäude, ehemals „Landgasthof mit Gästezimmern" und vermutlich einer Wohnung
Anschrift	Altenburger Straße 50, 04610 Meuselwitz



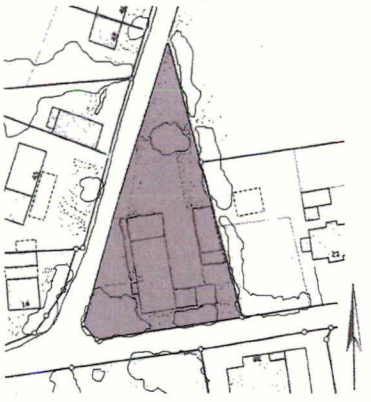
Blick von der Ortsstraße



Blick von der Ortsstraße



Zugang ehemaliger Gaststätte



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert	190.000,00 €
Anmerkung	nur äußere Besichtigung möglich
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	02.06.2026

Arbeitskopi

Lage/Standort	Das Eckgrundstück liegt am östlichen Ortsrand von Taupadel, einem Ortsteil der Gemeinde Nobitz im Landkreis Altenburger Land. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht auffällig bzw. werden als nicht störend eingeschätzt. Positiv zu bewerten ist der gute Zustand der öffentlich anliegenden Straßen und die grundstückseigene Zufahrtsmöglichkeit. Die ländliche Lage wird für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung als einfach eingeschätzt.
Entfernungen	Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an einem Wanderweg (Lutherweg). In Taupadel befindet sich ein kleiner 24 Stunden geöffneter Laden (Angebot einheimischer Lebensmittel). In ca. 180 m sind eine Bushaltestelle und ein Kinderspielplatz erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Behörde, Arzt-, Dienst-, Kinder- und Schuleinrichtungen befinden sich in den naheliegenden Stadtgebieten von Gößnitz und Schmölln. Für Taupadel besteht keine Bahnanbindung. Nächst gelegener Bahnanschluß liegt in Gößnitz in ca. 2,5 km. Anbindung an das Straßennetz ist über die vorbeiführenden Straßen gegeben. Die Bundesstraße 93 ist in ca. 3,5 km in Gößnitz und die B7 in ca. 5 km in Schmölln erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 8,5 km (Auffahrt Schmölln).
Umfeld	Das Umfeld wird durch wohnbaulich genutzte Gebäude mit Gärten geprägt. Pkw – Stellplätze sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.
Erschließung	Ortsübliche Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) liegen am Grundstück an. Die Abwässer können in die zentrale Kläranlage geleitet werden. Fettabscheider sind vorhanden.

Arbeitskopie

Grundstücksdaten	1.960 m² (laut Grundbuch) Das Bewertungsgrundstück ist annähernd dreieckig geschnitten. Die Topographie ist leicht hängig.
Planung und Baurrecht	Im Flächennutzungsplan der (alt) Gemeinde Saara ist das Flurstück 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). 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 Grundstück befinden sich ein wohnbaulich und gewerblich nutzbares Gebäude („Landgasthof mit Gästezimmern" und vermutlich einer Wohnung) und ein Nebengebäude. Die Immobilie ist seit ca. 2025 ungenutzt.
Baujahr	um 1900 (Ursprungsbau), spätere Anbauten (1972, 2009)
Modernisierung / Sanierung, u.a.	
- zu DDR - Zeiten	„Rekonstruktion und Anbau"
- 1993	Feuerungsanlage, Schornstein, Heizung im EG
- 1998	Um- und Ausbau + Einbau Kleinlastenaufzug
- 2000	Solaranlage für Brauchwassererwärmung

Arbeitskopie

Ausführung und Ausstattung - Hauptgebäude mit Anbauten

Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerk)
Innenwände	dito bzw. Trockenbau
Geschoßdecken	Holzbalken- bzw. Massivdecken
Treppen	
- Geschoßtreppe	Holzkonstruktion, Holzgeländer (Bauzeit)
- zum Keller (innen)	vermutlich massive Stufen
Fußböden	
- Keller	Estrich
- Sanitär, Küche	Fliesen
- sonstige Geschosse	vermutlich Laminat, Kunststoffbelag, Dielung
Fenster	verschiedene, u.a. Kunststoff, 2-fach verglast, Holz, 1-fach verglast mit Bleiverglasung, Dachfenster Kunststoff - Jalousien, partiell im OG vorhanden
Außentüren	
- Gaststätte	Blendrahmen aus Holz mit Lichtausschnitt, zweiflüglig
- Hintereingang	Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt
- südöstlicher Anbau	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Haustechnik	funktionsbezogen, vermutlich einfacher Standard
- Heizung	Zentralheizung, Heizmedium unbekannt
Fassade	Rauputz, Glattputz im Sockelbereich, farbige Fensterfaschen
Dach	Satteldächer mit verschiedenen Eindeckungen (Betondachsteine, Bitumenbahnen, Blecheindeckung)
Grundrißgestaltung	vermutlich einfach
Barrierefreiheit	vermutlich nicht gegeben
baulicher Zustand	Konkrete Erkenntnisse liegen aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme nicht vor. Bei einer Folgenutzung ist mit erheblichen baulichen Maßnahmen zu rechnen.
Nebengebäude:	Garagen und Lagerräume Überdachung an südöstlichen Anbau Geräteschuppen (im Biergarten)

Arbeitskopie

Allgemeinbeurteilung

Die Immobilie ist seit fast einem Jahr ungenutzt. Inwieweit sich das Bewertungsobjekt in einem nutzbaren Zustand befindet, konnte an beiden Ortsterminen nicht festgestellt werden. Laut vorliegendem Schreiben der Gemeindeverwaltung wurde im Januar 2026 ein Wasserschaden im Gebäude festgestellt. Der Schweregrad der Schäden konnte nicht eingeschätzt werden. Somit kann der bauliche Zustand als bedingt nutzbar beurteilt werden.

Die nach 1990 und später ausgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bedürfen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag vermutlich einer umfangreichen Ertüchtigung, so u.a. die Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke.

Eine Wiederinnutzungnahme bzw. Vermietung als Gaststätte mit Gastzimmern wird als eher unwahrscheinlich angesehen. Eine Folgenutzung (Wohnen und Gewerbe) ist denkbar. Hierfür sind aber Planungsleistungen erforderlich, die über den Rahmen dieser Wertermittlung hinausgehen. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls nicht ermittelt werden (da nur äußere Inaugenscheinnahme). Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

Immobilien dieser Art sind meines Erachtens stark nutzungsabhängig zu beurteilen. Die technischen Voraussetzungen für eine mehrjährige Weiternutzung der Gebäudesubstanz bei Fortführung einer kontinuierlichen Instandhaltung und sachgerechten Nutzung sind zu erwarten.

Befall mit pflanzlichen bzw. tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen nicht festgestellt (da nur äußere Inaugenscheinnahme).

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (GEG - Gebäudeenergiegesetz) für Nichtwohngebäude lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

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