Amtsgericht Rudolstadt	Marktstraße 54 07407 Rudolstadt
Aktenzeichen	K 52/22
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Anschrift	Lengefeldstraße 1 07407 Rudolstadt

Flurstück 1253/878 Wohn- und Geschäftshaus

Zwischenbau

Flurstück 879/3 Hinterhaus

Flurstück 879/2, unbebaut

Verkehrswert/Marktwert	unter Berücksichtigung der besonderen Bedingung des Zwangsversteigerungsgesetzes
- Flurstück 1253/878	3.000,00 € (bebautes Grundstück)
- Flurstück 879/3	37.000,00 € (bebautes Hinterliegergrundstück)
- Flurstück 879/2	3.800,00 € (unbebautes Grundstück)
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	27.10.2022

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 500 m nordöstlich des Stadtzentrums von Rudolstadt, einer Kleinstadt in Ostthüringen mit ca. 24.400 Einwohnern. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 11 km.

Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Allgemeinmedizinerin und Zahnärztin, das Kaufcenter mit Apotheke, Drogerie, Discounter und einer Tiefgarage.

Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche-, Dienstleistungs- und kulturelle Einrichtungen, weiterführende Schulen sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung in Rudolstadt vorhanden.

Die Entfernung zum Rudolstädter Bahnhof und Busbahnhof beträgt ca. 800 m. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 500 m erreichbar.

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 85, die nächste Autobahnauffahrt zur A 4 liegt ca. 30 km (bei Jena) und zur A 71 (bei Stadtilm) ebenfalls 30 km entfernt.

Umfeld

Das Bewertungsobjekt ging aus einem Vorgängerbau mit unterschiedlichen Nutzungen hervor.

Im Umfeld befinden sich gewerblich und wohnbaulich genutzte Grundstücke. Südöstlich liegt die Stadtkirche und nordöstlich das ehemalige Stadtschloß der Fürsten von Schwarzburg - Rudolstadt die Ludwigsburg - der heutige Thüringer Landesrechnungshof.

Erschließung

Die Grundstücke werden von der Lengefeldstraße erschlossen.

Ausgehend von dieser Straße besteht ein fußläufiger Zu-

gang. Eine Zufahrt ist nur über ein Fremdgrundstück eingeschränkt möglich.

Ortsübliche Versorgungsanlagen (Erdgas, Elektro, Trinkwasser) liegen am Bewertungsgrundstück bzw. im Straßenkörper an.

Die Hausanschlüsse sind deaktiviert bzw. müssen neu geschaffen werden.

Zu Gunsten des Flurstücks 879/2 (Bewertungsgrundstück) und zu Lasten des benachbarten Flurstücks 879/1 (Heysenhof) besteht ein Wege- und Zugangsrecht. Dieses Recht besteht aufgrund der Vereinigungsbaulast für das Bewertungsgrundstück (Flurstück 879/3, 1253/878 und 879/2). Die Baulasteintragung Wege- und Zugangsrecht besteht bauordnungsrechtlich und wurde nicht grundbuchlich (privat - rechtlich) gesichert.

Grundstücksfläche

Die Grundstücke sind ungleichmäßig geschnitten, eben bis stark hängig.

Flurstück	Fläche (m²)
879/3	574
1253/878	328
879/2	76
Summe	978

Planung und Baurrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rudolstadt werden die Bewertungsgrundstücke als „Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt Rudolstadt mit Bereichen nördlich der Stiftsgasse und südlich der Mauerstraße und im Be-

	reich der Erhaltungssatzung „Altstadt Rudolstadt mit Schloßbezirk".
	Ein Bebauungsplan besteht nicht. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich) unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und sanierungsrechtlicher Forderungen.
Altlasten	Es bestehen derzeitig keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht als Einzeldenkmal „Stadtbad".
Gebäudekurzbeschreibung	Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein ein- bis zweigeschossiges, unterkellertes Gebäudeensemble mit ausgebautem Dachgeschoß mit Mischnutzung, welches aber seit 20 Jahren ohne Nutzung ist.
	Das Baujahr wird um 1900 vermutet (Vorgängerbau).
	Das Gebäude wurde bis 1992 als Stadtbad (Wannenbäder) genutzt, ab 1992 erfolgte eine Umnutzung und Teilsanierung zu Gastronomie, Fitneßräumen, Physiotherapie, Büro und Wohnen.
	Die Wohn- und Nutzfläche betrug ca. 1.240 m², wird aber nur in einem Teilbereich von ca. 466 m² als sanierbar erachtet.
Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil
Umfassungswände	Mauerwerk (Bruch- und Ziegelstein)
Innenwände	Mauerwerk bzw. Holzfachwerk, teilweise Trockenbau
Decken	Holzbalken, Tonnengewölbe (KG)
Geschoßtreppen	massiv im Zwischenbau, sonst Holz
Fußböden	divers

Fenster	2- fach verglaste Holzfenster
Türen	überwiegend ohne
Haustechnik	weder funktionsfähig noch nutzbar
Fassade	verputzt, straßenseitig mit Lisenen versetzt
Dach	Straßenseite als Mansarddach aus Holz mit Schiefer, nach Süden Pultdach, Hintergebäude als Mansarddach mit Bitumenschindeln und Biberschwanzeindeckung
Grundrißgestaltung	Anforderungen einer Folgenutzung nicht oder nur unzureichend gerecht werdend. Es besteht Planungsbedarf.
Barrierefreiheit	nicht gegeben
baulicher Zustand	sehr schlecht, teilweise ruinös
Allgemeinbeurteilung	Fast alle Bauteile der Gebäude sind als schadhaft anzusehen, eine Wiederinnutzungnahme ist meines Erachtens aus wirtschaftlicher Sicht für das Gebäude (Stadtbad/ ehemalige Gaststätte und dem Zwischenbau) nicht mehr zu erwarten. Teilweise besteht Einsturzgefahr (Zwischenbau). Ich gehe im Rahmen dieser Wertermittlung von einer Freilegung des Gebäudes Stadtbad/ehemalige Gaststätte nebst Zwischenbau und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks in seinem südlichen Bereich (Hintergebäude) zu Wohnzwecken aus.
Hinweis	Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.