

Amtsgericht Rudolstadt	Marktstraße 54 07407 Rudolstadt
Aktenzeichen	K 68/24
Objektart	Sonstiges / Liquidation
Anschrift	Weimarische Straße 1 07407 Rudolstadt



Vordergebäude -Blick von der Weimarer Straße



einsturzgefährdete Nebengebäude



Hintergebäude

Verkehrswert/Marktwert	unter Berücksichtigung der besonderen Bedingung des Zwangsversteigerungsgesetzes
------------------------	---

6.000,00 €

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	19.11.2024
---------------------------------------	------------

Lage	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,5 km nördlich des Stadtkerns von Rudolstadt, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 14 km. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Anwaltskanzlei, eine Spielhalle und ein Gebrauchtwagenhandel. Nächste Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Kaufcenter mit Bäcker, Drogerie, Physiotherapie, Akustiker), Kindergarten, Allgemeinmedizinerin, Zahnärztin sind in ca. 1 km erreichbar, Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in ca. 600 m, der Nordfriedhof in ca. 400 m. Die Entfernung zum Bahnhof und Busbahnhof beträgt ca. 1,7 km. Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 30 km bei Jena und zur A71 in ca. 30 km bei Stadtilm. Das Bewertungsgrundstück liegt zwischen der Bundesstraße im Norden und dem Mühlgraben/Baumgarten im Süden. Akustische Emissionen durch die vorbeiführende Bundesstraße waren zum Ortstermin wahrnehmbar und bewegen sich im ortsüblichen Umfang.
Erschließung	Ortsübliche Versorgungsanlagen (Erdgas, Elektro, Trinkwasser) liegen am Bewertungsgrundstück bzw. im Straßenkörper an. Die Hausanschlüsse sind vermutlich deaktiviert bzw. müssen neu geschaffen werden. Zugang und Zufahrt erfolgen von der Weimarischen Straße. Die Straße ist asphaltiert, beidseitig verlaufen Gehwege. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Grundstücksfläche	Laut Grundbuch besitzt das Grundstück eine Fläche von 2.071 m². Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten. Die Grundstücksbreite zur Weimarischen

Straße beträgt ca. 21 m und die durchschnittliche Tiefe ca. 100 m.

Planung und Baurecht	Im Flächennutzungsplan der Stadt Rudolstadt wird das Bewertungsgrundstück (ca. $\frac{2}{3}$) als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen ist, das südliche Drittel als „Fläche der Landwirtschaft“. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich) für den der Bebauung zuordenbaren Grundstücksteil (nördliche zwei Drittel), für das südliche Drittel gilt die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB).
Altlasten	Das Grundstück wurde in den Nachkriegszeiten bzw. zu Beginn der DDR - Zeit wohnbaulich und gewerblich verschiedentlich genutzt, vermutlich auch von der gegenüberliegenden historischen Porzellanfabrik „Schäfer und Vater“. Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.
Gebäudekurzbeschreibung	Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein Gebäudekomplex aus ein- und zweigeschossigen, nicht unterkellerten Gebäuden. Das Vordergebäude wurde 1882 erbaut, die Nebengebäude 1885 (ehemalige Stallungen), das Hinterhaus wurde 1957 errichtet.

Nach Auskunft Ortskundiger sind die Gebäude seit Anfang der 1990- iger Jahre ungenutzt. Eine Nutzung bzw. Vermietung im gegenwärtigen Zustand ist nicht möglich.

Langer Leerstand, keine Nutzung, Nichteinhaltung von Instandhaltungszyklen oder nicht sachgerechte Unterhaltung führten zu dem Ergebnis, dass der bauliche Zustand der Gebäude als sehr schlecht (ruinös) zu bezeichnen ist. Die haustechnischen Anlagen sind nicht mehr funktionsfähig.

Fast alle Bauteile an den Gebäuden sind als schadhaft anzusehen, eine Wiederinnutzungnahme ist meines Erachtens aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu erwarten, teilweise besteht Einsturzgefahr.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einer Freilegung und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks ausgegangen.

Hinweis

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