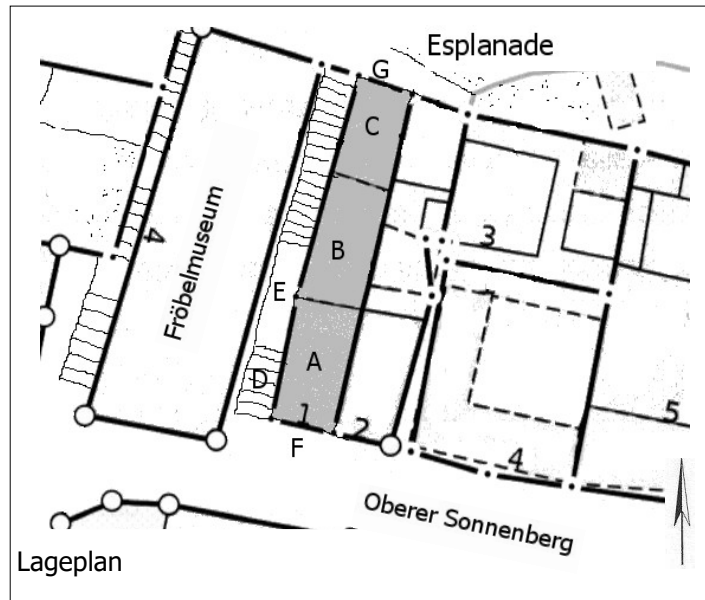


Amtsgericht Rudolstadt 07407 Rudolstadt, Marktstraße 54
Aktenzeichen K 86/25
Objektart Wohnhaus mit Anbauten
Anschrift 07422 Bad Blankenburg, Oberer Sonnenberg 1



Hinterhaus



Blick vom Oberen Sonnenberg



Blick von der Esplanade

Verkehrswert/Marktwert **1.500,00 €**

Anmerkung
- überwiegend nur äußere Inaugenscheinnahme möglich
- Lage im Sanierungsgebiet (Denkmalensemble)
- deaktivierte Hausanschlüsse

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 07.01.2026

Lage	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtzentrum in steiler Hanglage. Blickbeziehungen sind von der Esplanade zur Kirche und zur Altstadt vorhanden. Störende Emissionen waren zum Ortstermin nicht auffällig. Positiv zu bewerten sind die ruhige Lage, der Ausblick und der annähernd gute Zustand der anliegenden öffentlichen Straße zu bewerten, negativ dagegen der schmale Grundstückszuschnitt, die im schlechten Zustand befindliche Treppenanlage (Hauszugang) und der fehlende barrierefreie Zugang.
Entfernungen	ca. 150 m bis zum Marktplatz ca. 400 m bis zur Bundesstraße 88 ca. 26 km zur A 71 bzw. ca. 39 km zur A4
Umfeld	Das Umfeld wird durch das Museum, die anliegenden Straßen und Wohnbebauung geprägt.
Erschließung	Ortsübliche Versorgungsleitungen (Erdgas, Strom, Trinkwasser, Telefon) liegen am Bewertungsgrundstück bzw. im Straßenkörper an. Hausanschlüsse sind deaktiviert bzw. müssen neu geschaffen werden. Laut vorliegenden Unterlagen befindet sich eine Klärgrube auf dem Bewertungsgrundstück. Zustand und Fassungsvermögen sind unbekannt.
Grundstück	rechteckig, schmal (ca. 4 m bis 4,50 m) Topographie hängig (ca. 10 m Höhendifferenz) Fläche 114 m ²
Planung und Baurecht	Das Bewertungsgrundstück wird laut Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadt“ und in der Sanierungssatzung „Altstadt“.

Altlasten Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.

Denkmalschutz Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht als Denkmalensemble (Stadtkern Bad Blankenburg innerhalb der ehemaligen Stadtmauer). Zudem befindet sich das Bewertungsobjekt im Schutzbereich des Einzeldenkmals Johannisgasse 4 (Haus über dem Keller, Friedrich - Fröbel - Museum).

Gebäudekurzbeschreibung

allgemeine Angaben

Baujahr vor 1900

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerksbau) und Holzfachwerk

Fenster Holz, 1- fach verglast bzw. Holzverbundfenster

Treppen unbekannt

Dachkonstruktion Holz

Haustechnik Funktionsfähigkeit nicht gegeben

Wärme- und Schallschutzmaßnahmen nicht zeitgemäß

Barrierefreiheit¹⁾ Die vorhandenen Treppen, Stufen und Türen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlnutzung nicht möglich ist.

Grundrißgestaltung/
Raumaufteilung einfach

Belichtung / Besonnung mangelhaft

baulicher Zustand

- sehr schlecht, nicht nutzbar für eine Folgenutzung
- stark verschlissen
- Befall mit Echtem Hausschwamm ist nicht auszuschließen

Allgemeinbeurteilung

Leerstand, Nichteinhaltung von Instandhaltungszyklen und 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 Wiedernutzungnahme ist meines Erachtens nicht mehr zu erwarten. Laut vorliegenden Luftaufnahmen sind Teilbereiche bereits eingestürzt.

Das Bewertungsobjekt macht einen stark verwahrlosten Eindruck. Der vorgefundene Bauzustand in Verbindung mit nicht zeitgemäßen Raumstrukturen läßt eine Sanierung bzw. Nutzung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht vertretbar erscheinen, da die Kosten unter den gegebenen Umständen, die eines Neubaus übersteigen dürften. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von einer Freilegung und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks aus.

Befall mit pflanzlichen (Pilze) und tierischen Holzschädlingen (Anobien) war erkennbar.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Wohnbestand zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

Hinweis

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