Exposé

über die Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. OG des Gebäudes



Schloßbezirk 7, 7a, 7b, 8, 9, 9a in Rudolstadt

Auftraggeber: **Amtsgericht Rudolstadt, Marktstraße 54**
07407 Rudolstadt **AZ: K 129/25**

Art des Objektes: **Eigentumswohnung**

Grundbuchamt	Amtsgericht Rudolstadt	
Grundbuch von	Rudolstadt	**Blatt** 5960 (Wohnungsgrundbuch)

Gemarkung	Rudolstadt	**Flur** 3
Nr. des Flurstückes	**833**	
Flurstücksgröße	**3.177 m²**	
davon ein MEA von 4.000/100.000, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts (Haus Nr. 9), im Aufteilungsplan bez. mit Nr. 4		

Auftrag vom: **11. März 2026**
Tag der Ortsbesichtigung: **8. April 2026**
Zweck der Gutachten-erstellung: Feststellung des Verkehrswertes für eine Zwangsversteigerung

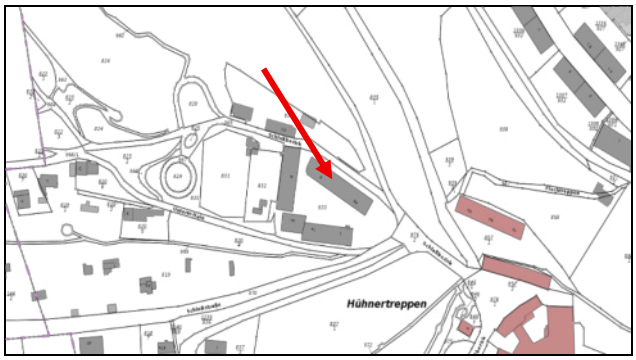
Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag:	**8. April 2026**
Verkehrswert:	**93.000,00 €**

Lage und Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 3 Wohnräumen, Küche, Bad, Flur (rd. 75 m² Wohnfläche), gelegen im 1. Obergeschoss rechts eines Gebäudes mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Das Gebäude ist Bestandteil des so genannten „Jägerhofs“, bestehend aus mehreren zweigeschossigen Gebäuden/Gebäudeteilen – ursprünglichen Wirtschaftsgebäuden – in unmittelbarer Nachbarschaft zur Heidecksburg in Rudolstadt. Die Gebäude sind dreiseitig um einen Innenhof angeordnet. Das Gebäude, in dem sich die Bewertungswohnung befindet, Haus Nr. 9 und Nr. 9a wurde ab 2001/2002 in MEA geteilt und saniert. Die restlichen Gebäude der Anlage stellen einen überdimensionalen, separaten Miteigentumsanteil dar und sind noch unsaniert. Der Bewertungswohnung ist ein PKW-Stellplatz im Außenbereich als Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Das Areal Schloßbezirk befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Rudolstadt in Hanglage. Nordwestlich beginnt bereits das Waldgebiet Hain.

Gemeinde:	Rudolstadt, 24.852 Einwohner
Infrastruktur:	gut, Versorgungseinrichtungen vorhanden, nächste Bundesstraße B 88 ca. 800 m, Autobahnanschluss A 71 ca. 13,5 km
Einwohnerzahl:	24.852 (Stand 31.12.2024)
ÖPNV:	Bus- und Bahnanschluss vorhanden
Art der angrenzenden Bebauung in der Straße bzw. Ort:	Schlossanlage Heidecksburg, einzelne weitere vermutlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Nebengebäude, nordwestlich Gärten, Waldflächen („Hain“), ab ca. 120 m westlich/südwestlich Wohngrundstücke mit Gärten
Belastungen:	nicht bekannt
Parkmöglichkeiten:	im Hof vorhanden, ein PKW-Stellplatz als alleiniges Sondernutzungsrecht zugeordnet, dieser ist bisher nicht auf dem Grundstück örtlich festgelegt
Wohnlage:	gut, etwas abgelegen

Gestalt und Form



topographische Grundstückslage	Gelände steigt in nordwestliche Richtung, auf dem Grundstück teilweise ausgeglichen durch Bebauung und Stützwände, Hofbereich dadurch nur leichtes Gefälle

Erschließung

ortsüblich (Wasser, Lichtstrom, Telefon, Gas), direkte Zufahrt von Norden, Zugang an der Südost-Seite

Denkmalschutz: zutreffend

Haus Nr. 9 mit Wohnung Nr. 4: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt deutlich vor 1900, grundhafte Sanierung vermutlich ab 2002 bis evtl. 2006/2007

Allgemeiner baulicher Zustand

Das Gebäude Nr. 9 befindet sich in einem der grundhaften Sanierung entsprechenden guten, nutzbaren Bauzustand. Am Gemeinschaftseigentum sind augenscheinlich nur lokale Reparaturen erforderlich, z.B. Nordwest-Giebelfassade, Eingangsstufen. Ansonsten ist eine der Nutzung entsprechende leichte Abnutzung/typischer Verschleiß festzustellen. Wohnung Nr. 4 weist eine zeitgemäße Ausstattung auf. Am Stichtag waren noch teilweise allgemein übliche malermäßige Renovierungsarbeiten/lokal kleine Ausbesserungen erforderlich. Größere Schäden und Mängel sind aber nicht erkennbar.

Wohnfläche der Eigentumswohnung: 74,78 m²







