

## Exposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 1/22



06449 Aschersleben  
Hecklinger Straße 12B  
Wohnung 2. OG, rechts

**8,3/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück, an dem gemeinschaftlichen Eigentum in Aschersleben, Hecklinger Straße, Gemarkung Aschersleben, Flur 67, Flurstück 16/3, Größe 14.150 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum in Haus G an der Wohnung im 2. Obergeschoss, Eingang G2 rechts und dem Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. G8 bezeichnet, sowie dem zugeordneten KFZ-Stellplatz Nr. 123.

Das in dem Wohngebiet von Aschersleben im nördlichen Stadtteil gelegene Grundstück ist bebaut mit einem 1994/95 errichteten Gebäudekomplex, bestehend aus 7 Wohnblöcken (C bis I), mit Geschäftsunterlagerungen in der Hecklinger Straße. Die Wohnanlage besteht aus 113 Wohnungen und ca. 9 Gewerbeeinheiten. Der Gebäudekomplex umschließt einen gestalteten Innenhof mit gepflasterten Wegen und Zufahrten, Carports, Bepflanzungen und Kinderspielplatz. Das Haus G hat zwei Eingänge. Im Erdgeschoss befinden sich ein Friseur und drei weitere Gewerbeeinheiten, sowie 12 vermietete Wohnungen. Die zu bewertende vermietete Wohnung hat eine Größe von ca. 74 m<sup>2</sup>. Es sind 3 Zimmer vorhanden, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Diele, 1 Abstellraum, 1 Balkon, 1 Keller, 1 Carport-Stellplatz im Hof.

Vor den Häusern sind Gehwege und weitere PKW- Stellplätze angelegt.

Im Jahr 2024 ist die Sanierung der Fassaden und der Balkone geplant. Dazu wurden und werden die erforderlichen Rücklagen geplant. Die Hausgeldzahlung beträgt monatlich 283 EUR. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 429,604 €/Monat (incl. Stellplatz). Die Erdgasheizkessel für die Zentralheizungen befinden sich jeweils für die Wohneingänge im Keller. Mittelfristig ist eine Erneuerung erforderlich.

### Überörtliche Lage / Bedeutung:

„Mittel - gut“. Land Sachsen-Anhalt, Salzlandkreis, „Tor zum Harz“, Mittelzentrum, Magdeburg ist ca. 50 km nordöstlich entfernt. Halle liegt ca. 50 km südöstlich. Überregionale Bahnstrecken. Nähe und relativ gute Erreichbarkeit zu mehreren Bundesautobahnen (A 14: 15 km, A 2: 50 km, A 9: 60 km, A 38: 40 km, vierspurige Bundesstraße B 6n, damit gute Anbindung an das Bundesautobahnnetz, Bundesstraßen B 6, B 180, B 185).

**Innerörtliche Lage:** „Mittel“. Nebenzentrum, Wohngebiet, an einer Hauptverkehrsstraße.

### Gesamteindruck / Erhaltungszustand:

Gemeinschaftsanlage: „Überwiegend positiv“ (Fassade 2024 geplant) / Wohneigentum: „normal“.

**Verwalter nach dem WEG:** BauForum - Projektentwicklung & Immobilien GmbH, Am Joachimsberg 10 - 12, 71083 Herrenberg

**Gläubiger:** Finanzamt.

**Verkehrswert:** **80.000,00 €**,  
zum Wertermittlungstichtag: 12.05.2022

**Bodenrichtwertniveau: 50,00 €/m<sup>2</sup> BWA.**

Ertragswert (vor „BoG“) : 89.000 €, „BoG“: - 9.000 €, Ertragswert: 80.000 €

Rohertragsvervielfältiger : 80.000 € : 5.155 €/Jahr = 15,52

Verkehrswert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche: 80.000 € : / 74 m<sup>2</sup> = 1.081 €/m<sup>2</sup>