

Kurzexposé

Amtsgericht Halberstadt – 12 K 17/24

Objektart	Erbaurecht, mit einem Mehrfamilienhaus bebaut	
Objektadresse	38820 Halberstadt, Friedenstraße 13	
Katasterangaben	Gemarkung Halberstadt, Flur 59, Flurstück 134	
Grundstücksgröße	225 m ²	
Wohnfläche	ca. 438 m ² potentiell möglich	
Wertermittlungsstichtag	09.09.2024	

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral in der Ortslage von Halberstadt. Es befindet sich südlich der Halberstädter Innenstadt. Die Innenstadt (Holzmarkt/Fischmarkt) ist ca. 1,0 km entfernt. Das Grundstück ist direkt an Friedenstraße (B 81) gelegen, welche eine vielbefahrene innerörtliche Durchgangsstraße ist. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs gibt es in fußläufiger Entfernung. Das Grundstück verfügt über keine Zufahrt bzw. Pkw-Stellplätze.
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, beidseitig angebaut; vier Vollgeschosse, vollständig unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr/Modernisierung	ca. 1900 Es wird angenommen, dass nach 1990 keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind. Ca. 2020 wurde eine bauordnungsrechtliche Ersatzvornahme durch den Landkreis Harz durchgeführt. Hierbei wurde das ehemals auf dem Grundstück aufstehende Seitenhaus zurückgebaut und das Dach des Vorderhauses gesichert.
vertragliche Situation	Der Erbaurechtsvertrag wurde am 28.12.1998 geschlossen. Das Erbaurecht läuft bis zum 31.12.2088. Der aktuell zu zahlende Erbbauzins beträgt 648,72 €/Jahr. Der aktuell erzielbare Erbbauzins beträgt 947,13 €/m ² .
Beurteilung	Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand. Durch längeren Feuchtigkeitseintrag muss mit erheblichen Sanierungsaufwendungen gerechnet werden.

Verkehrswert 15.000,00 €

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)