

Dipl.- Ing. Monika Iden  
Öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grund-  
stücken, Ingenieurkammer Land Sachsen- Anhalt  
Neue Gasse 6  
39218 Schönebeck

**Gutachten Zwangsversteigerung**  
**Amtsgericht Aschersleben 13 K 11/24**  
**06449 Aschersleben, Vogelgesang 62**  
**Eigentumswohnung im 1.OG re. Nr. 2**  
**Grundbuch von Aschersleben Blatt 8732, lfd. Nr. 1 BV**  
**Gemarkung Aschersleben, Flur 33, Flurstück 102,**  
**Größe 974 m<sup>2</sup>, 193,82/1.000 Miteigentumsanteil**

## Exposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 11/24



### *Eigentumswohnung in 06449 Aschersleben, Vogelgesang 62 (1. OG rechts)*

Der 193,82/1.000-stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Vogelgesang 62, ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts Nr. 2, laut Aufteilungsplan. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrechte sind vereinbart: An der Terrasse Nr. 2.8, an der Garage/Parkfläche 2 und am Garten GA-2.

Das in dem Wohngebiet von Aschersleben im westlichen Stadtteil, südlich der Ermslebener Straße gelegene Grundstück ist bebaut mit einem 2003 errichteten zweigeschossigen Wohnhaus, mit Kellergeschoss und mit ausgebautem Dachgeschoss. Es sind 5 Eigentumswohnungen vorhanden. Durch die Hanglage befinden sich im Untergeschoss der Hauseingang und 5 Garagen, sowie ein Fahrradraum. Das Wohnhaus verfügt über einen Fahrstuhl.

Das Gebäude wird von befestigten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen umgeben. Das Sondernutzungsrecht an dem Garten besteht an dem Aufgang am Giebel (als Steingarten gestaltet) und an der Fläche oberhalb des Hanges, auf welchem sich eine Terrasse befindet, die vom Kinderzimmer aus zu erreichen ist. Die große Terrasse an der Eingangsseite ist ca. 11 m<sup>2</sup> groß und ist von der Küche aus und vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Die Wohnung selbst hat 82,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von dem Flur gelangt man in das Kinderzimmer, in das Schlafzimmer, in das Bad, in die Küche und in das Wohnzimmer. Die Wohnung konnte innen nicht besichtigt werden. Laut Miteigentümerin ist die Wohnung barrierefrei. Flur, Bad und Küche sind gefliest. Die Beheizung erfolgt zentral über die im Keller befindliche und 2023 erneuerte Gasheizung. Die Wohnung hat Fußbodenheizung.

Die Hausverwaltung „ „ und „ hat das Protokoll der Eigentümerversammlung, die Abrechnungen und den Wirtschaftsplan bereitgestellt. Rücklagen sind vorhanden. Das monatliche Hausgeld beträgt 2025 390 €/Monat.

#### **Überörtliche Lage / Bedeutung:**

„Mittel“ im 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 bis gut“. Wohngebiet, Eckgrundstück, an Wohngebietsstraßen.

#### **Gesamteindruck / Erhaltungszustand:**

Gemeinschaftsanlage: „positiv“ / Wohneigentum: „normal“.

**Verwalter nach dem WEG:** „ „ und „ „ gesellschaft mbH, „ „, 06449 Aschersleben.

**Zwangsversteigerungssache:** „Zur Aufhebung der Gemeinschaft“. Ein Miteigentümer bewohnt die Wohnung.

**Verkehrswert:** **120.000,00 €**, **Bodenrichtwertniveau: 75,00 €/m<sup>2</sup> BWA.**

zum Wertermittlungstichtag: 30.04.2025

Ertragswert (vor „BoG“): 128.000,00 €, „BoG“: - 8.000 €, Ertragswert: 120.000,00 €

Mietansatz: 7,30 €/m<sup>2</sup> für die Wohnung und 30 € für die Garage.

Rohrertragsvervielfältiger: 15,9, Bruttorendite: 6,3 Verkehrswert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche: 1.463 €