



Amtsgericht Magdeburg

14.10.2025

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 15 / 25

Objektbeschreibung:

- vermietete 3-Zimmer-Maisonettewohnung und selbständiger Tiefgaragenplatz (Teileigentum) im Hansa-Park
- Die Bewertungswohnung befindet sich in einem 2,5-geschossigen Mehrfamilienhaus mit 3 Hauseingängen und insgesamt 11 WE. Das Mehrfamilienhaus ist Bestandteil einer aus 6 weiteren Mehrfamilienhäusern und 2 Tiefgaragen bestehenden Eigentumswohnanlage (Wohnungseigentümergeinschaft mit 93 Wohnungen und 168 Tiefgaragenplätzen).
- Die Baulichkeiten wurden Mitte der 1990er Jahre von einem Bauträger neu errichtet und als klassische Kapitalanlagen einzeln verkauft.
- Der Hansa-Park ist ein Mitte der 1990er Jahre neu entstandenes Misch-/ Wohngebiet auf einem etwa 11ha großen Areal im Süden von Sudenburg, angrenzend an Lemsdorf. Im vorderen (nördlichen) Teil befinden sich 5 Büro- bzw. Sozialimmobilien () und ein Hotel (), daran anschließend eine reine Wohnbebauung in 2-3-geschossigen Mehrfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser, jeweils aufgeteilt in Wohnungseigentum). Der Hansa-Park verfügt aufgrund seiner architektonisch durchgängig gestalteten Anlage in offener Bauweise und umfangreichen Frei-/Grünflächen insgesamt über eine ansprechende städtebauliche Qualität (gute Wohnlage).
- Die zu beurteilende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss/ Spitzboden und ist als 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit 74,2m² Wohnfläche konzipiert. Bis auf normale Abnutzungen und Wartungsdefizit an den Dachflächenfenstern insgesamt gute Ausstattung und Pflegezustand der Bewertungswohnung. Eine Maisonettewohnung ist ein besonderer Wohnungstyp, bei dem die Räume auf zwei (oder mehreren) Geschossebenen verteilt sind. Der Zugang zu diesen Ebenen erfolgt über Treppen, die innerhalb der Wohnung liegen. Der Wohnung ist zudem der Kellerraum Nr. 52 mit einer Nutzfläche von 6,8m² zugeordnet.
- Der zu bewertende Tiefgaragenplatz Nr. 116 (Einzelstellplatz, einseitig begrenzt durch Stahlbetonstütze, Estrichboden ohne Beschichtung, Bodenmarkierungen verblasst) befindet sich in der südlichen Tiefgarage, die als s.g. Großgarage (Nutzfläche > 1.000m²) über insgesamt 64 Einstellplätze (Teileigentume) verfügt.
- Im Wesentlichen guter baulicher Unterhaltungszustand der Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlichen, nutzungs- und baualtersbedingten normalen Verschleißerscheinungen. In der Tiefgarage sind höhere Verschleißerscheinungen und Mängel festzustellen.
- Bei der Heizungsanlage handelt es sich um Fremdeigentum der Firma mit entsprechendem Wärmelieferungsvertrag. Wärme-Contracting führt häufig zu steigenden Heizkosten für die Mieter und selbst nutzenden Eigentümer. Die umlegbaren Nebenkosten betragen für die Bewertungswohnung rd. 4,50 €/m².
- Bezüglich Erhaltungsrücklage, Hausgeldrückstände und ggfs. geplante Baumaßnahmen/ Sonderumlagen wurden trotz mehrfacher Anfragen des Sachverständigen keine Auskünfte durch die WEG-Verwaltung erteilt. Bedingt durch die Insolvenz des Vorverwalters () dürfte die Erhaltungsrücklage tatsächlich gegen Null tendieren, so dass mit entsprechenden Sonderumlagen bei größeren Instandhaltungen zu rechnen ist.

Gläubigerin

Kreissparkasse Börde

Kreditabwicklung

Frau Speer

0349 – 911 1313, cspeer@ksk-boerde.de

Bauzeichnungen

(Grundriss der Bewer tungswohnung ETW 52 sowie Grundriss Erd- und Obergeschoss, Ansichten, Tiefgarage/ Keller)

BAULOS I - Haustyp R 5

