

### **Kurzexposé zum Gutachten 38a K 21/23**

#### **Objektbeschreibung:**

- 3-Zimmer-Wohnung in einem fünfgeschossigen Plattenbau (industrielle Wohnungsbauserie WBS-70, Großtafelkonstruktion) mit 4 Hauseingängen und insgesamt 40 WE im Stadtteil Neustädter Feld, nordwestliche Randlage Birkenweiler
- Das relativ überschaubare Wohngebiet im Bereich Milchweg/ Meseberger Weg dokumentiert den Versuch, die in den großen Wohngebieten konstatierte Monotonie und Massivität der Bebauung mit den (damals) verfügbaren Mitteln und Modifikationen der Großplattenbauweise zu bewältigen.
- Ursprungsbaujahr 1981/82, Fernwärmeversorgung, keine Fahrstühle, Aufteilung in Wohnungseigentum und Modernisierung 1998, zuletzt 2020/21 (Fassade, Dach)
- Die zu beurteilende Wohnung befindet sich im III. Obergeschoss und besteht lt. Aufteilungsplan aus 3 Zimmern, Flur, kleinem Abstellraum, innenliegendem Bad, Küche und Balkon. Die Wohnfläche wird lt. Teilungserklärung mit 70,15m<sup>2</sup> angegeben.
- Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung konnte kein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten durch den Sachverständigen erfolgen. Da es sich vorliegend um eine typisierte Bauweise der WBS 70 handelt, ist von der Richtigkeit der angegebenen Wohnfläche auszugehen.
- Trotz umfangreicher Bemühungen des Sachverständigen war eine Innenbesichtigung der Wohnung zu den anberaumten Ortsterminen nicht möglich. Auf Grund der nur möglichen Außenbesichtigung(en) ist es dem Sachverständigen dementsprechend nicht möglich gewesen, konkrete Angaben zur Ausstattung und Zustand der Bewertungswohnung zu machen. Das Gutachten stützt sich somit überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und Recherchen und ist folglich mit einem (Ersteigerungs)Risiko behaftet. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden, Unterhaltungsstau und ggfs. Reparatur- bzw. Modernisierungsbedarf sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag angemessen und marktkonform berücksichtigt.
- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und zurückliegenden Modernisierungen in gutem Erhaltungszustand mit baualterstypischen Abnutzungen bzw. durchschnittlichen nutzungsbedingten Verschleißerscheinungen, deren Ansatz in den Bewirtschaftungskosten (laufende Instandhaltung) bzw. der Alterswertminderung hinreichend erfasst sind. Der optische Gesamteindruck einschließlich gebäudebezogener Außenanlagen ist gut. Das Objekt wird professionell durch eine Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft verwaltet. Eine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage (Erhaltungsrücklage) ist in auskömmlicher Höhe vorhanden. Hausgeldrückstände sollen sich auf die bewertungsgegenständliche Wohnung beschränken.

# Bauzeichnungen

(Grundrisse, Keller/ III.OG, Ansichten)

