

Amtsgericht Magdeburg

17.11.2025

### Kurzexposé zum Gutachten 38a K 25/25

#### **Objektbeschreibung:**

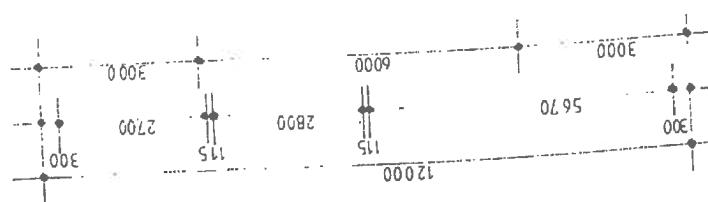
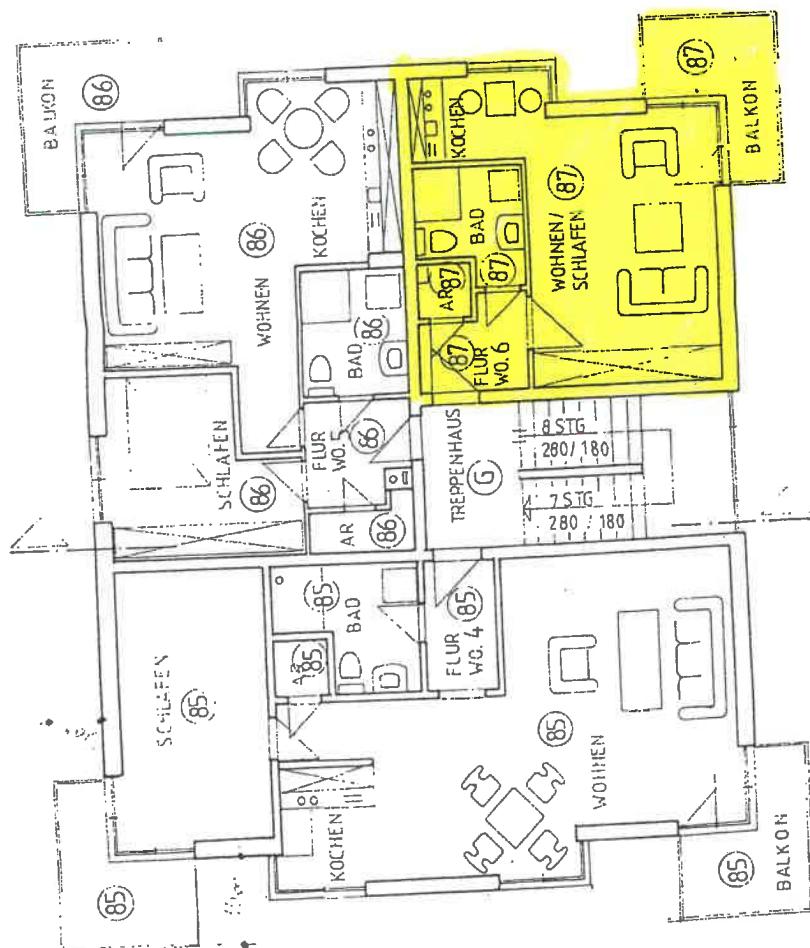
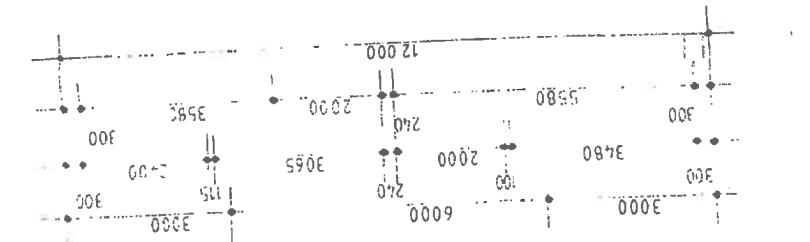
- vermietete 1-Zimmer-Wohnung bzw. Mikroapartment mit PKW-Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht) im Stadtteil Hopfengarten in randstädtischer Wohnlage
- Die Bewertungswohnung befindet sich in einem 3,5-geschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit 11 WE. Das freistehende Mehrfamilienhaus ist Bestandteil einer aus 7 weiteren, nahezu baugleichen Mehrfamilienhäusern bestehenden Eigentumswohnanlage (Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt 92 Wohnungen, überwiegend Kleinwohnungen). Die Baulichkeiten in traditioneller Stadtvillenarchitektur wurden Mitte der 1990er Jahre von einem Bauträger neu errichtet und als klassische Kapitalanlagen einzeln verkauft.
- Die zu beurteilende Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss und ist als (unmöblierte) 1-Zimmer-Wohnung mit Eckbalkon konzipiert. Die Wohnfläche wird mit 30,88m<sup>2</sup> entsprechend Teilungserklärung angegeben. Ein Kontrollaufmaß vor Ort hat eine hinreichende Genauigkeit ergeben. Zur Wohnung gehört außerdem ein abgeschlossener Kellerraum mit einer Nutzfläche von 6,5m<sup>2</sup> und o.g. PKW-Außenstellplatz.
- Im Wesentlichen normaler Bau- und Unterhaltungszustand mit typischen nutzungs- und baualtersbedingten Verschleißerscheinungen (Fassaden z.T. mit Verfärbungen und Schlierenbildung durch Mikroorganismen und andere Ablagerungen; ablösende Folierungen an den bislang nicht ausgetauschten Treppenhausfenstern). In der Vergangenheit wurden in der Anlage bereits eine Vielzahl der Wohnungsfenster (nunmehr mit Dreifachverglasung) erneuert, so auch in der Bewertungswohnung; Teppichboden und Singleküche der Bewertungswohnung erneuerungsbedürftig.
- Die Anlage wird durch eine örtliche Hausverwaltung professionell verwaltet; eine Erhaltungsrücklage ist in auskömmlicher Höhe vorhanden.
- Bei der Heizungsanlage (Erdgas) handelt es sich um Fremdeigentum der Firma FIBA Energieservice GmbH (Energie-Contractor) mit entsprechendem Wärmelieferungsvertrag. Hinsichtlich des seit Jahren bestehenden Wärmecontractings (häufig verbunden mit erhöhten Nebenkosten) liegen im konkreten Bewertungsfall lt. Angaben der Verwaltung keine nachteiligen Verbrauchsabrechnungen vor.

#### Gläubigerin

WEG Gustav-Ricker-Str. 32 - 46  
vertreten durch  
Dr. Tronnier Immobilien GmbH & Co KG  
Breiter Weg 50  
39175 Biederitz OT Gerwisch

INVESTMENT PLAN

nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 und § 32 Abs. 2  
Nr. 1 des 1. Februar 1951.  
Vgl. § 53 Abs. 1  
77/1951/6325  
Landesbaudirekt. M.  
Nachdruck  
Baordnung



|                 |                 |               |                        |               |                     |              |                       |
|-----------------|-----------------|---------------|------------------------|---------------|---------------------|--------------|-----------------------|
| <b>AUFGABEN</b> | <b>BETRIEFT</b> | <b>HAUS 7</b> | <b>1. OBERGESCHOSS</b> | <b>BL. 73</b> | <b>MASTAB 1:100</b> | <b>EARB.</b> | <b>MAGDEBURG, DEN</b> |
|-----------------|-----------------|---------------|------------------------|---------------|---------------------|--------------|-----------------------|



# AUFTHEILUNGSPLAN

nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 und § 32 Abs. 2  
Nr. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes  
vom 15.03.1951.  
Magdeburg, den 3. 4. 1974  
F. E. G. / H. G. / G. G.  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Bauordnungsgesamt

