

Amtsgericht Magdeburg

21.04.2026

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 33 /25**Objektbeschreibung:**

- vermietete **4-Zimmer-Wohnung mit PKW-Tiefgaragenstellplatz** (Sondernutzungsrecht) im Stadtteil Buckau
- Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Wohnanlage aus sechs Mehrfamilienhäusern (Bj. 2019 – 2023) bebaut, die insgesamt 144 Wohneigentumseinheiten und eine objekt eigene Tiefgarage mit 126 Stellplätzen umfasst.
- Die Neubauten wurden architektonisch anspruchsvoll in die Kubatur eines denkmalgeschützten Hallengebäudes integriert bzw. auf dessen Areal neu errichtet. Das historische Industriebauwerk aus der Gründerzeit wurde ursprünglich um 1875 als Lokreparaturwerkstatt (Teil der Eisenbahnhauptwerkstatt Buckau) errichtet. In der Folgezeit erfuhr das Gebäude mehrfache Nutzungsänderungen; so wurde es in der DDR-Epoche zur Sporthalle (bekannt als Lok-Sporthalle, später Sporthalle Buckau) umfunktioniert und als solche bis in die Nachwendezeit betrieben. Nach einer Phase des Leerstands und dem damit einhergehenden Verfall, erfolgte ab 2019 die umfassende Revitalisierung und Umnutzung zum heutigen Wohnensemble „BuckauQuartier“.
- Das äußere Erscheinungsbild wird maßgeblich durch den Erhalt der historischen Ziegelfassade des ehemaligen Hallengebäudes geprägt, die der gesamten Wohnanlage ein gewisses Loft-Ambiente verleiht. Die denkmalgeschützte Hülle dient als gestalterischer Rahmen, in den die viergeschossigen Wohnhäuser als eigenständige, moderne Baukörper (Haus-im-Haus-Prinzip) integriert wurden. Durch großzügige Fensteröffnungen sowie portalartige Bogenfenster wurde eine optimale Belichtung der dahinterliegenden Wohneinheiten realisiert, ohne den gründerzeitlich industriellen Charakter des Denkmals zu beeinträchtigen.
- Die vermietete Bewertungswohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss. Es handelt sich um eine großzügig konzipierte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse. Die Wohnfläche wird unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung sowie den vorliegenden Verwalterangaben mit 142,11 m² ausgewiesen. Der Wohneinheit ist zudem ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.
- Die Ausstattung ist gehoben (u.a. Fußbodenheizung, 2 Sanitärbereiche, lichte Raumhöhen 2,70m) und befindet sich in relativ neuwertigem Zustand. Es sind lediglich geringe nutzungsbedingte Gebrauchsspuren feststellbar; das Objekt ist frei von erkennbaren Schäden. Ein Instandhaltungs- oder Instandsetzungsstau liegt zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vor.
- Die Anlage wird durch eine Hausverwaltung professionell verwaltet, eine Erhaltungsrücklage ist in auskömmlicher Höhe vorhanden. Mit Gesamtrückständen von nur 379,- € bei 144 Einheiten sind die Hausgeldausfälle als vernachlässigbar einzustufen. Dies belegt eine stabile Mieter- und Eigentümerstruktur. Sonderumlagen sind aktuell weder beschlossen noch geplant.

Gläubigerin

Stadt- und Kreis-Sparkasse Darmstadt
Marktfolge Kredit-Consulting
Rheinstraße 10 -12
D- 64283 Darmstadt

Herr Dirk Feldmeden
Az. 451/df - 735362054
Tel. 06151- 2816 10223

Grundrisszeichnung:



Raumaufteilung- und Größen:

Die Wohnung besteht aus Flur, Gäste-WC mit Dusche, Küche, Wohnzimmer mit Terrasse, Abstellraum, Bad, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Schlafzimmer.

Flur (~ 18m²), Gäste-WC mit Dusche (~ 3,2m²), Küche (~ 16,5m²), Wohnzimmer (~ 37,8m²), Terrasse (~ 5,5m² → 50% Anrechnung), Abstellraum (~ 4,3m²), Bad (~ 6,3m²), Kinderzimmer 1 (~ 14,2m²), Kinderzimmer 2 (~ 14,2m²), Schlafzimmer (~ 18m²)

i = innenliegend, N = Nord, S = Süd, W = West

Wohnzimmer S und W mit Balkon und Küche = S

Flur, Abstellraum, Bad und Gäste-WC = i

Küche und Wohnzimmer = S/W und S/O

Schlafzimmer und Kinderzimmer = N/W und S/W

Kinderzimmer 2 = N/W