



Amtsgericht Magdeburg

05.11.2024

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 37/ 23

Objektbeschreibung:

- Das um 1896 als prächtig ausgestattetes städtisches Mietshaus mit Seitenflügel für den errichtete Bewertungsobjekt befindet sich in straßenbildprägender Lage von Stadtfeld Ost (ehem. Wilhelmstadt). Repräsentatives Beispiel für die zügig entstandene, zahlreiche, kontinuierlich und einheitlich geschlossene Gründerzeitbebauung der Wilhelmstadt nach Aufhebung der zuvor geltenden Baubeschränkungen im Festungsumfeld unter Ausnutzung der seit 1896 geltenden Baubeschränkung auf (ehem.) nur 3 Stockwerke.
- Der dreigeschossige Putzbau über hohem Souterrain plus Mezzanin mit stehenden ovalen Öffnungen verfügt über eine aufwendige, neobarocke Fassadengestaltung, die durch einen zweistöckigen Erker mit abgerundeten Kanten und 2 Blendarkaden, jeweils an den Außenachsen, akzentuiert wird. Der Hauseingang mit portalartiger Eingangstür befindet sich etwa mittig an der achtsichtigen Fassade. Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus wurde Mitte der 1990er Jahre im Bestand umfassend modernisiert, einschließlich Nutzungsänderung (Hochparterre Vorderhaus) und DG-Ausbau. Es verfügt heute über 18 Wohnungen in Standard-Ausstattung und 2 Gewerbeeinheiten im Souterrain. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 1.175m².
- Der Vermietungsstand (Leerstandsrate ~ 30%) und die bestehenden Mietverhältnisse (All-in-Miete incl. Nebenkosten, z.T. auch incl. Strom) sind als insgesamt unwirtschaftlich zu bewerten.
- Am Wertermittlungsstichtag standen bereits 6 Wohnungen seit längerem leer. Zur nachhaltigen Wiedervermietung sind hier entsprechend zeitgemäße Modernisierungs-/Renovierungsarbeiten erforderlich. Anlässlich der Ortsbesichtigung(en) wurde weiterhin festgestellt, dass die Fenster der straßenseitigen Dachgeschosswohnung als 2. Rettungsweg dienen sollen, jedoch die lichten Mindestmaße gem. BauO LSA als Rettungswegfenster deutlich unterschreiten. Die lichten Maße der vorhandenen Rettungswegfenster betragen in der Breite ~ 50cm und in der Höhe ~ 75cm. Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen entsprechend der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) im **Lichten mindestens 0,90 m × 1,20 m groß** sein. Außerdem werden abweichend zur genehmigten Nutzungsänderung im Hochparterre Vorderhaus beide Gewerbeeinheiten (ehem. Büro/ Arztpraxis) tatsächlich wieder zu Wohnzwecken genutzt. Für die hofseitigen Balkone konnte keine Baugenehmigung festgestellt werden.
- Teilmarkttypisch wird das das Gebäude (noch) durch ein klassisches Heizsystem mit fossilen Brennstoffen (Erdgas) beheizt; erneuerbare Energien sind ebenso teilmarkttypisch nicht vorhanden. Die Zukunftsprognose – im Kontext der sich permanent erhöhenden Energiestandards – ist tendenziell als kritisch einzustufen.

Ansprechpartner:

Herr Carsten Siedow, Tel.: 0391/ 5695-785

Az. 1411217 TG

Volksbank Magdeburg
Breiter Weg 212
39104 Magdeburg