



Amtsgericht Magdeburg

09.09.2024

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 5/23

Objektbeschreibung:

- Das mit einem ruinösen Wohnhaus (Ursprungsbaujahr um 1865) und Seitenhausrohbau (um 2002) bebaute Bewertungsgrundstück (310m²) ist im nördlichen Stadtteil Neue Neustadt gelegen. Für Neue Neustadt gilt überwiegend eine mittlere Wohnlage, zum Teil sind aber auch Kriterien der einfachen Wohnlage mit stadtbekanntem Negativimage gegeben.
- Punktuell ist das Bewertungsobjekt ca. 360m östlich der Lübecker Straße und ca. 30m östlich der Morgenstraße gelegen. Die nachbarliche (Mischgebiets)Bebauung wird hier durch heterogene Geschosswohnbebauungen und durch verschiedenste Gewerbebebauungen unterschiedlicher Bauepochen in offener und geschlossener Bauweise und differenzierter Sanierungsqualität geprägt. Bedingt durch die direkte Lage an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße mit einem hohen Anteil Durchgangsverkehr wird die Wohnbebauung im Nahbereich der Straße durch deren verkehrliche Immissionen (Luftschadstoffbelastungen aus dem motorisierten Straßenverkehr sowie durch Straßenverkehrslärm) belastet.
- Die gegenwärtige Grundstückssituation ist durch das Vorliegen einer seit mind. 20 Jahren leerstehenden Wohnbebauung in ruinösem bzw. verfallenen Bauzustand, mithin durch eine unrentierliche Grundstücksnutzung gekennzeichnet. Denkmalschutz besteht nicht. Nach Einschätzung des Unterzeichners handelt es sich vorliegend um ein typisches Liquidationsgrundstück (s.g. Schrottimmoblie).
- Das bereits baupolizeilich gesperrte Bewertungsobjekt befindet sich in wirtschaftlich und technisch verbrauchtem, einsturzgefährdeten Zustand, so dass alsbald mit erheblichen Kosten für den Abbruch zu rechnen ist. Ein vermeintlich günstiger (Spekulations)Kauf in der Hoffnung auf Wertsteigerung, s.g. „Liegenlassen ohne Investition“ ist daher unrealistisch.
- Die aktuelle Konjunkturlage und ein gesamtwirtschaftliches Rahmengerüst nahe der Rezession treffen den Immobilienmarkt vor allem in den Aspekten der Nachfrage (deutlich rückläufig) und der Investitionsfähigkeit (deutlich herabgesetzt).