Sachverständigenbüro für Grundstücksbewertung Dipl.-Ing.- Dipl.-Wirt.-Ing. André Schön, Joh.-Schlaf-Straße 38, 39110 Magdeburg, Tel. (03 91) 7 391417

Amtsgericht Magdeburg 26.08.2024

Kurzexposé zum Gutachten 38b K 2/24

Objektbeschreibung:

- Das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Bewertungsgrundstück (590m²) liegt im Süden des Stadtgebietes von Magdeburg, ca. 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt, im Stadtteil Salbke. Punktuell befindet sich das Bewertungsgrundstück westlich der Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig im Ortsteil Lüttgen-Salbke, wobei Lüttgen für Klein steht. Der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Bauland beträgt in dieser Zone 150,- €/m². Gemäß dem Charakter als allgemeines Wohngebiet bzw. grüne Stadtrandsiedlung gibt es kein störendes Gewerbe. Allerdings befinden sich im Nahbereich des Bewertungsgrundstücks (ca. 50m nordöstlich) Bahnanlagen bzw. Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG, hiermit sind Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abriebe) verbunden, die zu Immissionen führen können.
- Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks für den Individualverkehr erfolgt über den Hosse-Privatweg und den Rose-Privatweg und bindet über die Ottersleber Straße an das übergeordnete Straßennetz der Landeshauptstadt Magdeburg an. Für den ÖPNV ist das Bewertungsgrundstück durch die Buslinie 58 auf der Ottersleber Chaussee erschlossen.
- Eine infrastrukturelle Grundversorgung ist nicht vorhanden, dementsprechend fehlen nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen. Die wohnortbezogene Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird daher nur durch Einkaufsbereiche der angrenzenden Stadtteile gewährleistet. Anzumerken ist hierbei, dass auch der Kernstadtteil Salbke infrastrukturell unterversorgt ist.
- Bei der zu bewertenden Doppelhaushälfte handelt es sich um ein 1953/55 - ursprünglich als Doppel-Wohnlaube - errichtetes, teil unterkellertes Massivhaus mit ca. 66m² anrechenbarer Wohnfläche. Bedingt durch die Ursprungskonzeption als Wohnlaube kleinteiliger Zuschnitt, Küche als Durchgangszimmer ohne Fenster, Funktionalität wird der derzeitigen Nutzergruppe aber noch gerecht.
- Die tragende Konstruktion des eingeschossigen Gebäudes besteht aus Mauerwerkswänden mit Putzfassade, massiver Kellerdecke und einem Flachdach mit Holzbalkendecke. Nach 1990 erfolgten diverse Modernsierungen, zuletzt 2016/2017 umfassende Innenmodernisierung (Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Bodenbeläge, Elektroinstallation, Badsanierung u.a.) incl. Neubau des Eingangsanbaus mit Treppe.
- im Wesentlichen guter Bau- und Unterhaltungszustand
- Das Objekt ist vermietet (verbilligte Vermietung an nahe Angehörige).

Gebäudebeschreibung

Die vorliegende Wertermittlung wurde auf der Grundlage einer sorgfältigen Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt und stellt den zum Ortstermin am 31.07.2024 festgestellten IST-Zustand der Immobilie dar. Der ausführende Gutachter konnte das Grundstück betreten und die Doppelhaushälfte nebst Außenanlagen in einem für Verkehrswertermittlungen ausreichenden Umfang in Augenschein nehmen. Hierbei wurden auftragsgemäß nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Besondere Untersuchungen (bezüglich: Standsicherheit/ Baugrund, Schädlingsbefall, Schall- und Wärmeschutz u.ä.) sind nicht vorgenommen worden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

Abb. 8 Doppelhaushälfte Hosse-Privatweg 20

Art des Gebäudes:	Bei der zu bewertenden Doppelhaushälfte handelt es sich um ein 1953/55 - ursprünglich als Doppel-Wohnlaube - errichtetes, teil unterkellertes Massivhaus mit ca. 66m² anrechenbarer Wohnfläche. Die tragende Konstruktion des eingeschossigen Gebäudes besteht aus Mauerwerkswänden mit Putzfassade, massiver Kellerdecke und einem Flachdach mit Holzbalkendecke. Nach 1990 erfolgten diverse Modernisierungen, zuletzt 2016/2017 umfassende Innenmodernisierung (Fußbodenheizung, Wärmepumpe, Bodenbeläge, Elektroinstallation, Badsanierung u.a.) incl. Neubau des Eingangsanbaus mit Treppe. Das Wohngrundstück ist seitdem (11/2017) an die Mutter der Eigentümerin vermietet.
Architektonische Gestaltung:	einfache Standardarchitektur mit zweckgebundener Gestaltung und teils verschachtelter Konzeption

Gebäudemaße:

bebaute Fläche DHH ~ 83m²
Gebäudehöhe (First) ab OKG ~ 3,50m
Anzahl der Grundrissebenen = 1,5
Brutto-Grundfläche DHH = 122m²
bebaute Fläche insgesamt = ~ 83m²
(ohne Schuppen und befestigte Wege)
Grundstücksgröße = 590m²
Grundflächenzahl (GRZ) ~ 0,14

Wohnflächenangaben:

Die Doppelhaushälfte verfügt entsprechend Vorortaufmaß (siehe Anlage 6.1) über insgesamt **rd. 66m²** anrechenbare Wohnfläche in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung-WoFlV 2004).

Hinweis des Unterzeichners:

Bei der Ermittlung der Wohnfläche sollte keine übertriebene Genauigkeit vorgetäuscht werden, denn selbst mit präzisen Messwerkzeugen ergeben sich auch unter sorgfältiger Anwendung Messtoleranzen und Messungenauigkeiten. Diese sind unvermeidbar schon im Hinblick darauf, dass nicht alle Räume exakt rechtwinklig sind und alle Wände immer lotrecht erstellt. Genauere Messangaben wären zwar möglich auch die m² Angaben könnten genauer ermittelt werden, dieses würde jedoch den erforderlichen Messaufwand erheblich steigern, ohne dass das Endergebnis dadurch eine nennenswerte Qualitätssteigerung erreichen würde.

Raumaufteilung und Größen:

Erdgeschoss rd. 66m²
Eingangsanbau (~ 8,5m²), Küche (~ 9m²), Wohnzimmer (~ 16,2m²), Flur (~ 3,8m²), Schlafzimmer (~ 14,8m²), Bad (~ 6m²), Veranda (~ 7,6m²)

Kellergeschoss rd. 25m²
2 Räume (3,95m x 4,05m und 2,10m x 4,15m)
sowie Fläche unter Veranda (Standplatz Außengerät Wärmepumpe)

Hinweis:

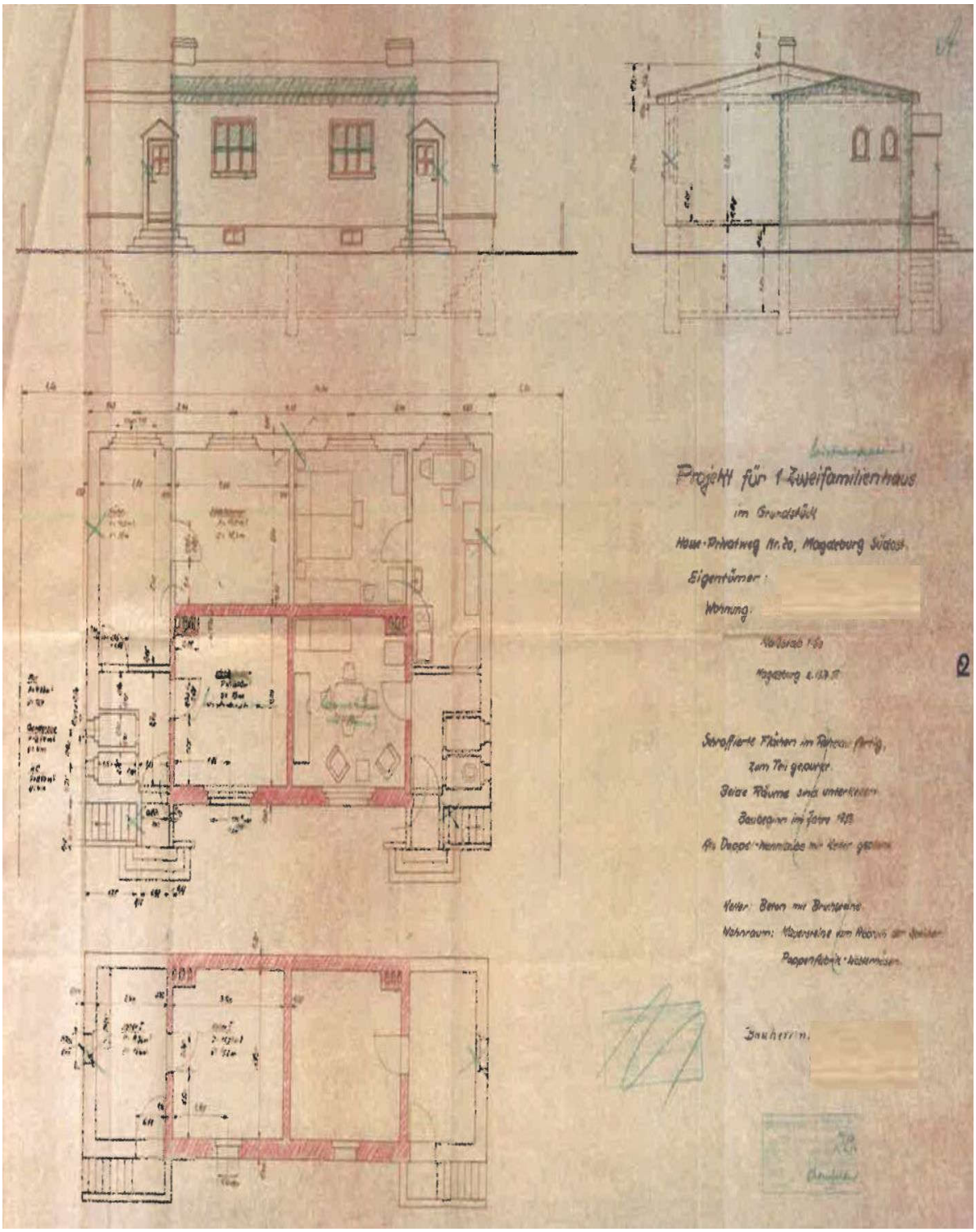
Nach § 2 Abs. 3 WoFlV gehören zur Wohnfläche nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
a) Kellerräume,
b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
c) Waschküchen,
d) Bodenräume
e) Trockenräume,
f) Heizungsräume und
g) Garagen

lichte Raumhöhen:	EG ~ 2,11m bis 2,45m KG ~ 1,85m
Grundrissbeurteilung:	Die Wohnräume im Wesentlichen rechteckig bzw. quadratisch geschnitten und mit handelsüblichen Möbeln problemlos auszustatten. Bedingt durch die Ursprungskonzeption als Wohnlaube kleinteiliger Zuschnitt, Küche als Durchgangszimmer ohne Fenster, Funktionalität wird der derzeitigen Nutzergruppe aber noch gerecht.
Belichtung/Belüftung:	in den Zimmern durch Tageslicht erzeugte normale Helligkeit, Sanitärbereich mit Fenster, Küche ohne
Außensitzfläche:	keine befestigte Terrasse vorhanden
Blicksituationen:	kann für die gewählte Wohnlage (Stadtrandsiedlung) als typisch bezeichnet werden
Allgemeine Marktlage:	Die bis zum 1. Quartal 2022 vorhandene hohe, teils euphorische Nachfrage auf dem Magdeburger Immobilienmarkt (Teilmarkt Wohnimmobilien) hat sich durch die Ukraine- und Energiekrise, Inflation und gestiegene Zinsen erheblich eingetrübt. Seit Mitte 2022 deutlich rückläufige Nachfrage und signifikante Preisabschläge.
Verwertbarkeit/ Konkurrenzsituation:	Verwertbarkeit gegeben, leicht unterdurchschnittliche Wettbewerbssituation, eingeschränkt auch aufgrund der geringen Nutzungsgröße
Eigennutzungsfähigkeit:	nach Größe, Ausstattungsqualität und Lage zur dauerhaften Eigennutzung geeignet, allerdings beschränkt auf 1-2-Personenhaushalt
Drittverwendungsfähigkeit:	Konzeption ausgerichtet auf reine Wohnnutzung

Energieausweis:	Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.
Energetische Qualität/ Energieverbrauchskennwert:	Nicht bekannt→ verbindliche Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.
Nutzung erneuerbare Energien: (z.B. Geothermie, Photovoltaik, Solarthermie)	Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Nebengebäude	einfacher, ausgedienter Holzschuppen (ca. 3 x 6m) mit DDR-Wellasbestdacheindeckung


Projekt für 1 Zweifamilienhaus
im Grundstück
Haus-Privatweg Nr. 20, Magdeburg Südost
Eigentümer:
Wohnung:
Bauherrin: