

Amtsgericht Magdeburg

05.11.2025

Kurzexposé zum Gutachten 38b K 26 /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, freistehenden Mehrfamilienhaus mit 10 WE. Das Mehrfamilienhaus in kubischer Stadtvillenarchitektur ist Bestandteil einer aus 3 weiteren, nahezu baugleichen Mehrfamilienhäusern bestehenden Eigentumswohnanlage (Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt 42 Wohnungen, überwiegend Kleinwohnungen). Die Baulichkeiten wurden Mitte der 1990er Jahre von einem Bauträger neu errichtet und als klassische Kapitalanlagen einzeln verkauft.
- Die zu beurteilende Wohnung befindet sich im II. Obergeschoss und ist als (unmöblierte) 1-Zimmer-Wohnung mit Eckbalkon konzipiert. Die Wohnfläche wird mit 27,94m² entsprechend Teilungserklärung angegeben. Ein Kontrollaufmaß vor Ort hat eine hinreichende Genauigkeit ergeben. Zur Wohnung gehört außerdem ein abgeschlossener Kellerraum mit einer Nutzfläche von 6m² und o.g. PKW-Außenstellplatz.
- im Wesentlichen normaler Bau- und Unterhaltungszustand der Bewertungswohnung (Sondereigentum) und der Mehrfamilienhäuser (Gemeinschaftseigentum) mit typischen nutzungs- und baultersbedingten Verschleißerscheinungen (Fassaden z.T. mit Verfärbungen und Schlierenbildung durch Mikroorganismen und andere Ablagerungen; ablösende Folierungen an den bislang nicht ausgetauschten Fenstern). In der Vergangenheit wurden in der Anlage bereits eine Vielzahl der Fenster (nunmehr mit Dreifachverglasung) erneuert. Im Jahr 2025 erfolgte der Beschluss über den Austausch der letzten Fenster.
- Die Anlage wird durch eine örtliche Hausverwaltung professionell verwaltet; eine Erhaltungsrücklage ist in auskömmlicher Höhe vorhanden.
- Bei der Heizungsanlage 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. 22 – 28
vertreten durch
Dr. Tronnier Immobilien GmbH & Co KG
Breiter Weg 50
39175 Biederitz OT Gerwisch

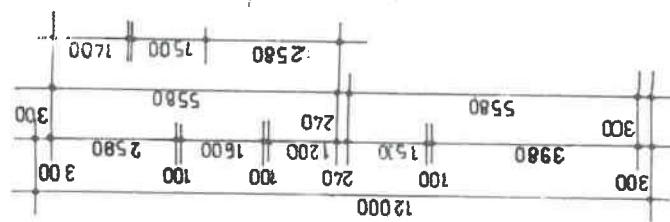
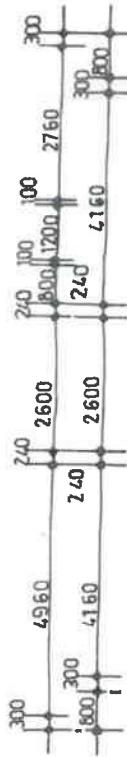
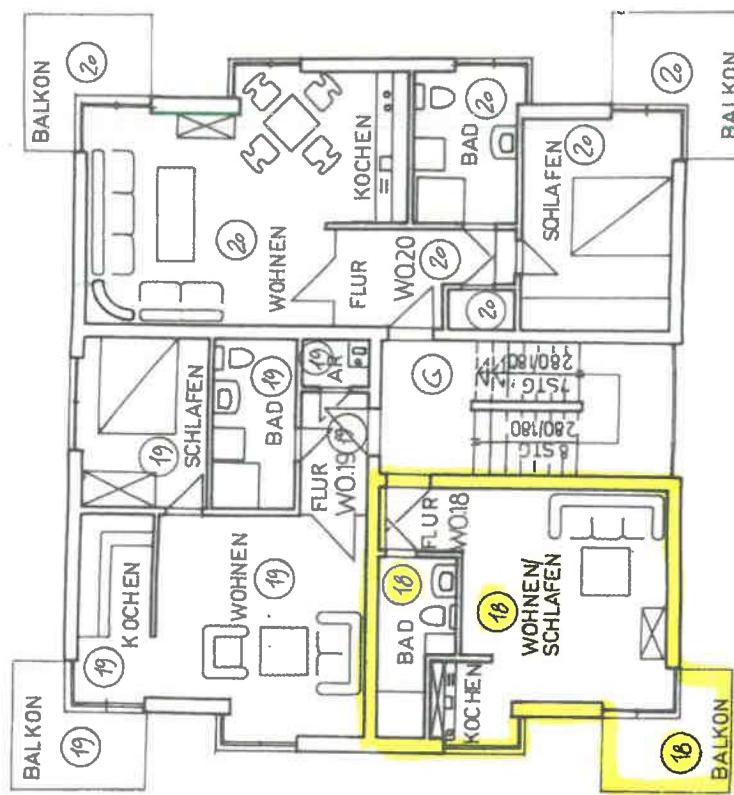
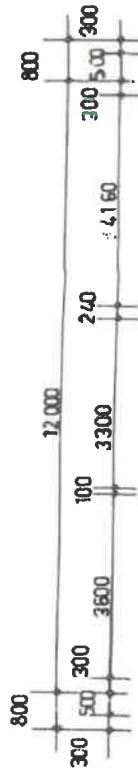
127



BAUVERHABEN
WOHNBEBAUUNG
HOPFENGARTEN II
BETRIFFT

H A U S 2
2. OBERGESCHOSS

BL 24
MASTAB 1:100
BEARB.
MAGDEBURG DEN



May
1924



BAUHABEN
WOHNBEBAUNG
HOPFENGARTEN II
BETRIFFT
HAUS 2
KLEINER GESCHOSS

BL. 2.1
MASSSTAB 1:100
BEARB.
MAGDEBURG DEN

