

In Bürogemeinschaft

Dipl.-Ingenieur

Jürgen Schröder

Von der Industrie- und Handelskammer zu Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bausachverständiger

Pascal Schröder

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Kostenermittlungen für bevorstehende Sanierungen von Altbauten. Studium im Bereich Bauingenieurwesen und Architektur

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Schröder

Adresse: Am Tiergarten 16
30559 Hannover
Deutschland

Telefon: 0511 / 55 60 31
Fax: 0511 / 55 01 00
E-Mail: info@SVSchroeder.de
Website: www.SVShroeder.de

Geschäftsbuchnummer: 25/0913

Datum: 19.11.2025

Aktenzeichen des Auftraggebers/der Auftraggeberin:

740 K 28/25



GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch in der zur Zeit gültigen Fassung für die Eigentumswohnung auf dem Grundstück

Objektadresse: Körtingsdorf 17
30455 Hannover-Badenstedt

Wertermittlungsstichtag: 12.11.2025

Wert der Eigentumswohnung: 6 0 . 0 0 0 €

1. Vorbemerkung

1.1. Eckdaten und Grundlegendes

Das Gutachten über den Wert der Eigentumswohnung auf dem Grundstück "Körtendorf 17" in Hannover, Stadtteil Badenstedt wird im Auftrag des Amtsgerichts (Az. 740 K 28/25) zum Zwecke der Ermittlung des heutigen Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung der Wohnung erstattet.

Die Wohnung ist vermietet.

Die Verwaltung erfolgt durch Optima Hannover GmbH & Co. KG, Goseriede 4, 30159 Hannover.

Die Grundstücks-/Wohnungsbesichtigung erfolgte am 22.10.2025 und am 12.11.2025. Der Eigentümer oder eine Person seines Vertrauens waren beim ersten Termin nicht zugegen. Beim zweiten Termin war zufällig die Mieterin anwesend und hat uns Zugang zur Wohnung gewährt. Wertermittlungsstichtag ist danach der 12.11.2025.

Bei der nachfolgenden Bewertung bleiben die gesamten Einrichtungen und Ausstattungsteile außer Ansatz.

Dem Eigentümer gehören laut Grundbuch 559,736/10.000 Miteigentumsanteile am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. 9 des Aufteilungsplanes.

Flurstücke im Miteigentum der Eigentümerin:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße in m ²	Anteil	Größe in m ²
Bornum	2	28/87	1.508	559,736/10.000	rd. 84
		28/86	195	559,736/10.000	rd. 11
Insgesamt					rd. 95

2. Lagemarkmale

Die Region Hannover hat ca. 1,2 Mio. Einwohner. Die Stadt Hannover als Landeshauptstadt von Niedersachsen bildet dabei mit ca. 555.000 Einwohnern den wesentlichen Bestandteil und ist mit seinen zahlreichen Bundesbahnlinien, Bundesautobahnstrecken, dem Flughafen Hannover-Langenhagen sowie den Binnenhäfen am Mittellandkanal ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Hannover hat auch als bedeutende Messestadt und als Gastgeber der EXPO im Jahre 2000 internationalen Ruf erlangt. Badenstedt liegt ca. 5 Kilometer westlich des Stadtzentrums von Hannover entfernt, begrenzt durch die B 65 im Süden, die Stadtgrenze im Westen und den Verlauf des Fössegrabens im Norden.

Der Stadtteil ist sowohl dem Wohnen als auch gewerblicher Nutzung zuzuordnen. Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in der näheren Umgebung oder sind durch den öffentlichen Nahverkehr im Umfeld und im Stadtzentrum relativ leicht zu erreichen.

Die Straße Körtingsdorf ist im östlichen Bereich des Stadtteils gelegen. Es handelt sich um eine Anliegerstraße, die im fraglichen Bereich beidseitig mit Wohnhäusern in offener bzw. geschlossener Bauweise bebaut ist. Sie zweigt von der Petermannstraße in östliche Richtung ab, ist fertig ausgebaut und mit Elt-, Gas-, Wasserleitungen und Kanalisation versehen.

Die Nutzung des auf der südlichen Straßenseite gelegenen Grundstücks besteht aus der Bebauung mit einem II-geschossigen Apartmenthaus. Eine Gartenanlage ist vorhanden.

Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen in der Badenstedter Straße. Die Anbindung an den Fernverkehr ist über die B 65 möglich.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schule sind im Stadtteil vorhanden.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Wohnung

Die Baubeschreibung stellt die Konstruktion und Ausstattung des Mehrfamilienhauses und der zu bewertenden Eigentumswohnung dar.

3.1. Bauausführung und Rohbau

Gebäudeart: Apartmenthaus – freistehend

Geschosse: Ganz unterkellert (überwiegend nur als Kriechkeller), 2 Vollgeschosse

Fundamente: Massiv

Außenwände: Umfassungswände in Mauerwerk

Innenwände: Trennwände in Mauerwerk

Geschossdecken: Über den Geschossen Massivdecken

Dach: Hölzerne Dachkonstruktion mit Teerpappenauflage

Fassade: Äußere Ansichtsflächen in Putz mit Anstrich oder als Sichtmauerwerk

3.2. Ausbau

Zugang: Zugang zu den Wohnungen über Laubengänge. Treppenhaustüren in Metallkonstruktion mit Drahtglas und seitlichem Drahtglaselement sowie Oberlicht. Briefkastenanlage im Treppenhaus

Treppen: Geschosstreppen in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinauflage. Geländer in Metall

Heizung: Neuere Gaszentralheizungen. Warmwasserbereitung über die Heizungen mit separatem Speicher

Installationen: Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon

3.3. Beschreibung der Wohnung

Zugang: Wohnungseingangstür in Holz mit Anstrich und Spion

Innenflächen: Decken- und Wandflächen geputzt, teils gestrichen, teils tapziert

Fußböden: Schwimmender Estrich, sonst einfache Bodenbeläge

Fenster: Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: Türen in Holzkonstruktion. Zargen in Metall

Sanitäre Anlagen: Bad mit Dusche, WC und Waschtisch sowie Wandfliesen

Küche: In der Küche Fliesenspiegel; der Wert der Einbaumöbel in der Küche ist in der nachfolgenden Bewertung nicht enthalten

Heizung/Wasser: Anschluss an die zentrale Heizungsanlage und die zentrale Warmwasserversorgung. In den Räumen Radiatoren oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Installationen: Elt, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon

Die Wohnung Nr. 9 liegt im Erdgeschoss des Hauses und hat ca. 39,5 m² Wohnfläche mit 1 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Flur, Abstellraum und Loggia. Der Grundriss ist als normal zu betrachten. Zur Wohnung gehört kein Haushaltsskeller.

Zu der zu bewertenden Wohnung gehört kein PKW-Einstellplatz sowie keine Garage.

3.4. Baujahr und Zustand

Baujahr ca. 1971. Der Ausbau ist als baulalterstypisch zu bezeichnen und war geringfügig ergänzt und verbessert worden. Er entspricht heutigen Anforderungen an einfache Wohnverhältnisse.

Bauzustand des *Hauses* dem Baujahr entsprechend mit Mängeln:

- Dach in Teilbereichen reparaturbedürftig
- Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss

Weiterhin ist ein allgemeiner Stau an Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen durch nutzungsbedingten Gebrauch vorhanden.

Zustand der *Wohnung* mangelhaft.

Bauzustand dem Baujahr entsprechend, mit Mängeln (elektrische Installationen überaltet; starke Schimmelbildungen in der gesamten Wohnung, starke gebrauchsbedingte Abnutzungen in den Räumen; weiterer allgemeiner Instandhaltungsstau).

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Eigentumswohnung wird im wesentlichen durch den Vergleichswert bestimmt. Der ermittelte Ertragswert wird unterstützend für die Wertfindung herangezogen. Sachwertüberlegungen führen für diesen Teilmarkt zu keinem verwertbaren Ergebnis. Sie wurden daher nicht angestellt.

Der Vergleichswert für die Wohnung beträgt **72.000 €**.

Im Normalfall liegt der Vergleichswert oberhalb des Ertragswertes. Da in diesem speziellen Fall jedoch der Ertragswert oberhalb des Vergleichswertes angesiedelt ist, kommt ihm eine werterhöhende Bedeutung zu, da Objekte in der Regel nicht unterhalb wirtschaftlicher Überlegungen verkauft werden. Der vorläufige Verkehrswert wird dementsprechend in Höhe des ermittelten Ertragswertes in Ansatz gebracht.

Wie schon in Punkt 3.4 (Baujahr und Zustand) angedeutet, sind noch Kosten für Reparaturmaßnahmen am Gebäude (anteilig) und innerhalb der Wohnung zu berücksichtigen.

Der Gutachter hält deshalb den Ansatz von Reparaturkosten in Höhe von **rd. 15.000 €** als Abzug vom vorläufigen Verkehrswert für angemessen. Weitere besondere Zu- oder Abschläge sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Die in Ansatz gebrachten Reparaturkosten für die aufgelisteten Mängel wurden auf der Basis von Erfahrungswerten geschätzt. Genauere Einschätzungen bedürfen der Einholung von Kostenvoranschlägen. Auch können bei Durchführung der Reparaturarbeiten weitere Maßnahmen notwendig werden, die derzeit nicht erkennbar sind. Dies müsste ggf. im Nachgang zu dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung zum Wertermittlungsstichtag **12.11.2025** beträgt daher nach Abwägung der wertbestimmenden Faktoren

rd. 60.000 €

in Worten: Sechzigtausend Euro.

Hannover, 19.11.2025

