

ZUSAMMENFASSUNG

Gutachten Nr. 15 236/V/09/23 - Gerichtsbeschluss 740 K 40/23

Grundbuchdaten	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt 3076, Gemarkung Wettbergen, Flur 1, Flst. 69/49 und 69/51 Gebäude- und Freifläche, Skagenhof 1 u.a.	5.892 m ²
	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links mit Keller und Garage, Nr. 21 des Aufteilungsplans, Sondernutzungsrecht an der Terrasse und an der Gartennutzung Nr. S 21 des Aufteilungsplans 272/10.000 Miteigentumsanteil, rund	160 m ²
Objektart	Wohnungseigentum mit Keller und Garage 4-Zimmer-Wohnung mit Sondernutzungsrecht an der Terrasse und Gartenfläche S 21	
Lage	30457 Hannover, Skagenhof 5	
Wohn-/Nutzflächen	ca. 96 m ² Wohnfläche Sondereigentum Nr. 21 laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss links: Diele, Badezimmer, Küche, drei Zimmer, Wohn-Esszimmer, Terrasse. Im Kellergeschoss befindet sich neben Gemeinschaftsräumen ein zur Wohnung gehörender Abstellraum.	
Baujahr	ca. 1981	
Gebäude	Mehrfamilien-Mittelhaus, 3-geschossig, voll unterkellert, voll ausgebautes Dach- geschoss, Satteldach Das Gemeinschaftseigentum weist einen dem Alter entsprechenden Erhaltungs- zustand auf; über den Erhaltungszustand und Ausstattungsstandard des Sonder- eigentums Nr. 21 mit Keller und Garage kann keine Auskunft gegeben werden, da wegen Zutrittsverweigerung eine Inaugenscheinnahme nicht möglich war.	
Besonderheiten	Marktwert 210.000 € fiktiv unbelastet (ohne Nießbrauch, s. S. 5 P. 1.1.3). Im Marktwert sind 10 v.H., rund 25.000 €, wegen des Kostenrisikos zur Durch- führung von ggf. erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum Nr. 21, da das Wertermittlungsobjekt wegen Zutrittsverweigerung nicht Inaugen- schein genommen werden konnte, wertmäßig durch einen Abschlag berück- sichtigt.	
Besichtigung	durch Sachverständige am 18.10.2023 und 16.11.2023 Inaugenscheinnahme von außen wegen Zutrittsverweigerung	
Vermietung	Das Wertermittlungsobjekt wird eigengenutzt.	
MARKTWERT	fiktiv unbelastet am Stichtag 18.10.2023 rd. 2.188 €/m ² Wohnfläche (bei ca. 96 m ² Wohnfläche)	210.000 €
	Wertanteil lfd. Nr. 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses ca. 272/10.000 - Flurstück 69/181 (50 m ²) ist im Marktwert i.H. von 210.000 € enthalten	100 €