



Von der IHK Hannover öffentlich bestellt
und vereidigt für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke



Von DIAZert zertifizierter Sachverständiger
für die Marktwertmittlung gemäß
ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



Mitglied der Architektenkammer
Niedersachsen

GUTACHTENZUSAMMENFASSUNG

1. Geschäftsnummer 740 K 106/24

Grund der Gutachtenerstellung:	<ul style="list-style-type: none"> Gutachten zur Schätzung des Verkehrswerts in der Zwangsvollstreckungssache des Amtsgerichts Hannover 740 K 106/24
Art des Bewertungsobjekts:	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungseigentum im 3.OG 1 ½ Zimmer, Bad, Loggia Wohnfläche ca. 47 m²
Objektadresse:	<ul style="list-style-type: none"> Am Ihmeufer 5 30449 Hannover
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none"> Amtsgericht Hannover Wohnungsgrundbuch von Linden Blatt 4829 lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: <ul style="list-style-type: none"> 1.891/10.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Linden Flur 2 Flurstück 60/4 Gebäude und Freifläche, Am Ihmeufer 3, 5; Blumenauer Straße 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 6, 10; Ihmepassage 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 2, 2A, 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 5, 5A, 5B, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 7, 7A, 7B, 7C, 7E, 7F, 7G, 7H, 8, 8A, 8B, 8C, 8E, 8F, 8G, 8H, 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E;

	<p>Ihmeplatz 1, 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3I, 3J, 3K, 3L, 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 7, 7A, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 7G, 7H, 8, 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F; Spinnerestraße 1, 1A, 1B, 1C, 3, 3A</p> <p>– Größe 51.329 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 668 bezeichneten Wohnung (Nr. 617 des Aufteilungsplans)
Besonderheit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Innenbesichtigung möglich ▪ Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Informationen und Unterlagen
Tag der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 21.01.2025, 14:00 bis ca. 15:00 Uhr
Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 21.01.2025
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1974
Baulicher Zustand:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondereigentum: Nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne Baumängel und Bauschäden unterstellt ▪ Gemeinschaftseigentum: Nach äußerem Anschein schlechter baulicher Zustand mit Baumängeln und Bauschäden
Allgemeiner Ausstattungsstandard:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht bekannt ▪ Es wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt
Energetische Situation:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energieverbrauchsklasse E ▪ Endenergieverbrauch 144 kWh/(m²·a)

Baulastenverzeichnis:	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Eintragungen vorhanden
Altlastenkataster:	<ul style="list-style-type: none">▪ Als Altstandort / altlastverdächtige Fläche vermerkt
Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:	<ul style="list-style-type: none">▪ 2 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten
Instandhaltungsrücklage/ Sonderumlage:	<ul style="list-style-type: none">▪ Liquiditäts- und Sonderumlage beschlossen▪ Bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	<ul style="list-style-type: none">▪ Nicht bekannt
Lagequalität:	<ul style="list-style-type: none">▪ Innerhalb der Landeshauptstadt Hannover: Mittlere Wohnlagequalität
Verkehrswert:	<ul style="list-style-type: none">▪ rd. 79.000,00 €▪ Relativer Wert: rd. 1.681,00 €/m²-Wohnfläche

2. Geschäftsnummer 740 K 107/24

Grund der Gutachtenerstellung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gutachten zur Schätzung des Verkehrswerts in der Zwangsvollstreckungssache des Amtsgerichts Hannover 740 K 107/24
Art des Bewertungsobjekts:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungseigentum im 3.OG ▪ 3 Zimmer, Küche, Bad, Loggia ▪ Wohnfläche ca. 87 m²
Objektadresse:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumenauer Str. 6 ▪ 30449 Hannover
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amtsgericht Hannover ▪ Wohnungsgrundbuch von Linden ▪ Blatt 4898 ▪ lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: <ul style="list-style-type: none"> – 3.733/10.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück – Gemarkung Linden – Flur 2 – Flurstück 60/4 – Gebäude und Freifläche, Am Ihmeufer 3, 5; Blumenauer Straße 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 6, 10; Ihmepassage 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 2, 2A, 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 5, 5A, 5B, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 7, 7A, 7B, 7C, 7E, 7F, 7G, 7H, 8, 8A, 8B, 8C, 8E, 8F, 8G, 8H, 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E; Ihmeplatz 1, 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3I, 3J, 3K, 3L, 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 7, 7A, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 7G, 7H, 8, 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F; Spinnereistraße 1, 1A, 1B, 1C, 3, 3A – Größe 51.329 m²

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 737 bezeichneten Wohnung (Nr. 686 des Aufteilungsplans)
Besonderheit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Innenbesichtigung möglich ▪ Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Informationen und Unterlagen
Tag der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 21.01.2025, 14:00 bis ca. 15:00 Uhr
Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 21.01.2025
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1974
Baulicher Zustand:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondereigentum: Nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne Baumängel und Bauschäden unterstellt ▪ Gemeinschaftseigentum: Nach äußerem Anschein schlechter baulicher Zustand mit Baumängeln und Bauschäden
Allgemeiner Ausstattungsstandard:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht bekannt ▪ Es wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt
Energetische Situation:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energieverbrauchsklasse E ▪ Endenergieverbrauch 140 kWh/(m²·a)
Baulastenverzeichnis:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Eintragungen vorhanden
Altlastenkataster:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als Altstandort / altlastverdächtige Fläche vermerkt
Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten
Instandhaltungsrücklage/ Sonderumlage:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liquiditäts- und Sonderumlage beschlossen ▪ Bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt

Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	▪ Nicht bekannt
Lagequalität:	▪ Innerhalb der Landeshauptstadt Hannover: Mittlere Wohnlagequalität
Verkehrswert:	▪ rd. 150.000,00 € ▪ Relativer Wert: rd. 1.724,00 €/m ² -Wohnfläche