

Hans-Joachim Graf

Von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Sachverständiger für die Bewertung von Maschinen, Anlagen, Inventaren, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Zubehör, etc..

Wohn-, Gewerbe-, Industriegrundstücke, Betriebe der Landwirtschaft, des Handels, Handwerks, Praxen von Freiberuflern, Sozialeinrichtungen, Autohäuser, Gastronomie- und Hotelimmobilien, Büro-/Logistikkomplexe, etc.

Auftraggeber:
Amtsgericht Hannover
Versteigerungsgericht

Volgersweg 1

30175 Hannover

Zwangsversteigerungsverfahren gg. R. Craemer

Geschäftsnummer

1. 741 K 39/24

2. 741 K 40/24

Constantinstraße 104
30177 Hannover

Telefon: 0177 - 5714988
eMail: SVGraf@t-online.de

Datum: 12.09.2024

Az.: 025/2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für

zu 1. Wohnungsgrundbuch von Herrenhausen Blatt 3845, lfd. Nr. 1 d. BV, 300/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Herrenhausen, Flur 1, Flurstück 240/1, Hof- und Gebäudefläche, Quedlinburger Weg 2, Vinnhorsterweg 15, 17, 19, 21, Größe 4.168 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Quedlinburger Weg Haus Nr. 2 im II. Obergeschoss links mit Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplanes

zu 2. Teileigentumsgrundbuch von Herrenhausen Blatt 3883, lfd. Nr. 1 d. BV, 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Herrenhausen, Flur 1, Flurstück 240/1, Hof- und Gebäudefläche, Vinnhorsterweg 15, 17, 19, 21, Quedlinburger Weg 2, Größe 4.168 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, Nr. 45 des Aufteilungsplanes

Hinweis: bei beiden Grundstücken bestehen Änderungen in den Straßenbezeichnungen:

„Rahlfskamp 2, 2 A“ bestehen nicht mehr; Ersatzbezeichnung: „Quedlinburger Weg 2“

-Fortsetzung des Deckblatts siehe nächste Seite-

***Der Verkehrswert des Grundbesitzes wurde zum Stichtag
03.07.2024 insgesamt mit 224.800,- € geschätzt.***

**Zu 1. 741 K 39/24, Wohnungsgrundbuch Blatt 3845 212.000,00 €
(Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans)**

**Zu 2. 741 K 40/24, Teileigentumsgrundbuch Blatt 3883 12.800,00 €
(Garage Nr. 45 des Aufteilungsplans)**

Ausfertigung Nr. _____

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten und 17 Anlagen 6-facher Ausfertigung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten, separate Grundstückswertermittlung.....	15
4.2	Wertermittlung für das Grundstück WohnungsGB 3845 ETW Nr 7.....	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.3	Vergleichswertermittlung.....	17
4.2.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.2.3.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	18
4.2.3.3	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	19
4.2.3.4	Vergleichswert.....	19
4.2.3.5	Verkehrswert des Grundstücks WohnungsGB 3845 ETW Nr 7	19
4.3	Wertermittlung für das Grundstück TeileigentumsGB 3883 Garagenstellplatz Nr 45	20
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3.2	Bodenwertermittlung	20
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	21
4.3.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.3.3.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	21
4.3.3.3	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	22
4.3.3.4	Vergleichswert.....	22
4.3.3.5	Verkehrswert des Grundstücks TeileigentumsGB 3883 Garagenstellplatz Nr 45.....	23
4.4	Verkehrswert aller Grundstücke.....	23
5	Anlagenverzeichnis	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum Nr. 7, 4-Zimmerwohnung mit Loggia und 103,41 qm Wohnfläche (gemäß Teilungserklärung) und Garagenteileigentum Nr. 45, geschlossene Garage in der Tiefgarage der Wohnanlage mit 41 Wohnungen in Hannover, Gemarkung Herrenhausen in mittlerer Makro-/Mikrowohnlage
Objektadresse:	siehe Deckblatt
Grundbuchangaben:	siehe Deckblatt
Katasterangaben:	siehe Deckblatt

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Auftraggeber: Amtsgericht Hannover Versteigerungsgericht Volgersweg 1 30175 Hannover Auftrag vom 26.04.2024
Eigentümer:	Herr Roland Craemer Quedlinburger Weg 2 30419 Hannover

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	03.07.2024
Qualitätsstichtag:	03.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	03.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	lediglich der Sachverständige; der Eigentümer wurde rechtzeitig schriftlich über den durchzuführenden Besichtigungstermin in Kenntnis gesetzt, öffnete jedoch nicht, verschaffte dem Sachverständigten keinen Zutritt zur Wohnung, dem Kellerraum, der Garage; dafür wird ein Risikowertabzug in der Wertermittlung der Grundstücke berücksichtigt

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021(ImmoWertV 2021),
Hinblick auf den 3. Entwurf der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) (noch nicht rechtskräftig),
IfBS-Synopse 2 zur Reform des Wertermittlungsrechtes 2021/2022,
„ImmoWertV 2021“-Synopse zur ImmoWertV 2010, Bischoff, „mg fachverlage“ 1. Auflage 2021,
Baugesetzbuch (BauGB), § 194 BauGB-Definition „Verkehrswert“, Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Wohnflächenverordnung (WoFIV), etc.,
Grundstücksmarktdaten des oberen Gutachterausschusses Oldenburg zum 01.01.2024 (ab 2022 veröffentlicht der GAG Hameln-Hannover mit Verweis auf die Grundstücksmarktdaten keine Grundstücksmarktberichte mehr),
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 des GAG Hameln-Hannover,
Bauunterlagen/–pläne aus den Bauakten der Stadt Hannover, Baulastenauskunft der Stadt Hannover und Altlastenauskunft der Region Hannover, Auskünfte zum Planungsrecht der Stadt Hannover (GIS),
Markt- und Lageinformationen der Quelle „on-geo“, Kartenmaterial der Quelle „on-geo“,
Auskünfte/Unterlagen der Hausverwaltung nach dem WEG,
Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung von außen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Informationen zu Fragestellungen im Auftragsschreiben:

- 1.Mieter augenscheinlich nicht vorhanden
- 2.Mietereinbauten und im Eigentum der Mieter befindlich Zubehör augenscheinlich nicht vorhanden
- 3.ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht festgestellt werden, keinen Zutritt erlangt
- 4.ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind konnte nicht festgestellt werden, keinen Zutritt erlangt
- 5.ob Zubehör vorhanden ist, welches von der Beschlagnahme erfasst und gesondert mi zu bewerten ist, konnte nicht festgestellt werden, keinen Zutritt erlangt
6. Verwalter nach dem WEG ist:

Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH
Bierweg 1
30459 Hannover

7.Hausgeld

das mtl. Hausgeld beträgt hinsichtlich des

Wohnungseigentums	512,00 €
Garagenteileigentums	6,00 €

Siehe Anlagen zum Gutachten

- 8.keinen Zutritt erlangt, Außenbewertung, Risikowertabzüge berücksichtigt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Region Hannover, ca. 1.180.000 Einwohner
Ort und Einwohnerzahl:	Landeshauptstadt Hannover, ca. 534.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächster BAB-Anschlusspunkt: Hannover-Nordhafen, ca. 4 km, nächster Bahnhof: Letter, ca. 3,7 km, nächster ICE Bahnhof: HBF Hannover, ca. 4,1 km, nächster Flughafen: Hannover Airport, Langenhagen, ca. 6,6 km, Entfernung zum Zentrum Hannover ca. 5,7 km, nächster Stadtzentrum Luftlinie Hannover, ca. 5,2 km Makrolageeinschätzung „on-geo“: 6 „mittel“ (10 katastrophal bis 1 exzellent)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsteil Herrenhausen von Hannover, Nordwest, nächster ÖPNV Bushaltestelle Altenauer Weg ca. 0,0 km Mikrolageeinschätzung „on-geo“: 5 „mittel“ (10 katastrophal bis 1 exzellent)
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Mehrfamilienhausbebauung

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Fast rechteckig
49 m x 85 m

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Erschließungsstraße

Straßenausbau: abgeschlossen

	Oberbelag Straßen Asphalt Gehsteige Betonplatten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektro, Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagwasser, Erdgas, etc.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Geordnet, amtlich vermessen, Grenzbebauung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze (Nebengebäude)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Lt. Baubeschreibung aus den Bauakten Sand-Lehmgemisch, Grundwasser ca. ab 2,00 m
Anmerkung:	keine

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Liegen in Abt. II vor, gemäß genereller Regelung bleiben diese in der Wertermittlung ohne Betracht
Anmerkung:	keine
Bodenordnungsverfahren:	keines bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt
Mietvertrag:	Annahme ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen: keiner vorliegend
Teilungserklärung:	UR 1434/1979 vom 26.10.1979, UR 833/1980 vom 22.05.1980,

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. Stadt Hannover, Frau Kretschmer vom 13.05.2024 Bauordnung bestehen hinsichtlich des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasteneintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	Lt. Altlastenauskunft der Region Hannover vom 14.05.2024 liegen dort folgende Informationen vor: -Altstandort/altlastenverdächtige Fläche -1920 - 1930 Metallwarenfabrik -1920-1920 Metallschmelzerei -um 1992 Teppichreinigung -1970-1970 Textilienfabrik Hinweise auf mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor;

Hinweis:

Das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Altlastenverordnung regelt in § 4 Abs. 3 die Pflichten zur Gefahrenabwehr. Während zur Bestimmung der Gefahrenabwehr/Sanierung das „Störprinzip“ herangezogen wird (der Verursacher, dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück) **ist für die Zahlungspflicht (Kosten der Maßnahmen) das „Verursacherprinzip“ maßgeblich.**

In dieser Wertermittlung erfolgt daher keine Wertbeeinflussung.

Denkmalschutz:

Lt. Stadt Hannover liegt hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine Denkmalschutzeigenschaft vor

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Lt. Stadt Hannover GIS vom 13.05.2024
Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Lt. Stadt Hannover GIS vom 13.05.2024
Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 343 vom 06.02.1980;
IV 4 Vollgeschosse
0,4 GRZ Grundflächenzahl
1,1 GFZ Geschossflächenzahl
AT Ga + 0,2 GFZ
g geschlossene Bauweise
§§ 1-4 textl. Festsetzungen

Innenbereichssatzung:

keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

keine

Verfügungs- und Veränderungssperre:

keine

2.5.3 Bauordnungsrecht

Aus den Bauakten war zu entnehmen:

-Baugenehmigung AZ I.2066/79 vom 26.09.1979

-Schlussabnahme 02.12.1980

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- Baureifes Wohnbauland tät):

Abgabenrechtlicher Zustand: Es wird davon ausgegangen, dass etwaige Erschließungs- und Anliegerlasten beglichen wurden und in absehbarer Zeit keine zu erwarten sind

Anmerkung: keine

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dem Sachverständigen wurde durch Bewohner der Wohnanlage Zugang zum Mehrfamilienhausgebäude Quedlinburger Weg 2 und der Tiefgarage ermöglicht.

Zugang zur Wohnung, zum Kellerraum und der Garage in der Tiefgarage erhielt der Sachverständige durch den Eigentümer nicht.

Die nachfolgenden Beschreibungen und Wertermittlungen erfolgen daher auf der Basis von Angaben in den Bauakten, dem Augenschein im Zuge der Besichtigung und Annahmen des Sachverständigen ohne Gewähr und Haftung.

3.2 Gebäude

Fünf 4-gschossige Mehrfamilienhäuser monolithisch mit Unterkellerung, Flachdächern, Balkonen/Loggien in U-Form abgewinkelt nebst Tiefgaragenbauwerk im Zentrum der Wohngebäude errichtet

Hinweis:

-beschrieben wird nachfolgend lediglich das Gebäude „Quedlinburger Weg 2“, in welchem sich die zu bewertende Wohnung (Wohnungseigentum) befindet und die Tiefgarage, in welcher der Garageneinbau (Teileigentum) seinen Standort hat; hinsichtlich der Ausstattung, des Ausbaus der Wohnung werden Annahmen ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen getroffen-

Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV) und zu Anlage 1 ImmoWertA) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer: Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnanlagen) - normativ 80 Jahre gemäß § 10 ImmoWertV und zu § 10 ImmoWertA ist der Grundsatz der Modellkonformität zu wahren; d. h. kurz gesagt, dass bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen; hier:

Vergleichsfaktoren zur Verwendung in der Vergleichswertermittlung von Eigentumswohnungen, z. B. der **Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer**;

gemäß der **zusätzlichen regionalen Auswertungen** zu den Grundstücksmarktdaten des GAG Hameln-Hannover zum 01.01.2024

Ziffer 6 Vergleichsfaktoren berücksichtigt das durch den GAG angewandte **Bewertungsmodell eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren**;

Modernisierungen:

Gemäß sachverständiger Einschätzung und Auswertung der Informationen des Hausverwalters kann von 7,5 unterstellten Modernisierungspunkten ausgegangen werden.

Annahme ohne Gewähr und Haftung d. d. Sachverständigen

Summe 7,5 Modernisierungspunkte:

	Maximal	Punkte vergeben	Alter
Dach	(4)	2	bis 20 Jahre
Fenster/Außentüren	(2)	1,5	bis 10 Jahre
Leitungen	(2)	1,0	bis 30 Jahre
Heizung	(2)	1,0	bis 20 Jahre
Wärmedämmung			
Außenwände	(4)	0	44 Jahre alt
Bäder	(2)	1,0	bis 20 Jahre
Innenausbau	(2)	1,0	bis 20 Jahre
Grundrissveränd.	(1-2)	<u>0,0</u>	keine
Summe	(19-20)	7,5	

modifizierte Restnutzungsdauer (RND)

daraus folgt gemäß Tabellen Anhang 3 zu Nr. 12 (5) und II.4 zur ImmoWertV 2021:

eine modifizierte Restnutzungsdauer von **rd. 35 Jahren**

modifiziertes Alter

70 – 35 =
rd. 35 Jahre

modifiziertes Baujahr

zur Ermittlung des Vergleichsfaktors auf der Grundlage der Vorschriften der ImmoWertV 2021:

2024 – 35 Jahre =
rd. 1989

Rohbau

Fundamente	Stahlbeton-Bodenplatte (bewehrt) nach statischer Berechnung
Außenwände	KG: Kalksandstein-Mauerwerk Außenwände 44 cm bzw. 30 cm stark mit Isolierung (Vandex o. ä.) gegen Feuchtigkeit, Innenwände 24 bzw. 11,5 cm stark, EG/OG: Außenwände teilweise Hohllochmauerwerk, bewirkt Wärmedämmung und Feuchtigkeitsisolierung; 11,5 cm roter Verblendstein, 4,5 cm Luftschicht, 4 cm Isoliermatte, 24 cm Hochlochziegel als Hintermauerung, Loggia – Rückwände z. T. 30 cm Isolierstein, Penthäuser Eternitverkleidung
Innenwände	30, 24, 11,5 cm Hochlochziegel, Wohnungstrennwände Mauerwerk aus Schallschutzsteinen
Decken	Stahlbeton Decke 3. OG 12 mm Rigipsplatten, Wohnzimmerdecke der Penthäuser Oregonpine-Verbretterung-Ausstattung schwimmender Estrich, etc.
Dach	Penthäuser Holzbalkenkonstruktionen mit oberseitiger Holzverschalung Wärmeisolierung, 10 cm stark, mehrere Lagen Bitumen-Pappe, Unterseite Holzbalken mit 12 mm Rigipsplatten verkleidet
Loggien	Waschbetonbrüstung innen gestrichen, Blumentröge,
Treppen	Fertigstahlbeton-Treppenläufe mit Kunststeinstufen, Kunststeinplatten auf Podesten verlegt
Energieausweis	vom 10.04.2017 Energieverbrauch Endenergieverbrauch 104 kWh/(qm a)
Tiefgarage	Stahlbetonbau mit Stahlbetondecke und Grünbewuchs auf der Dachlandschaft, keine Toranlage (innen Garagen geschossen je Teileigentümer) Rampe zur Ein-/Ausfahrt

Ausbau Allgemein

Deckenbekleidungen	Putz, Anstriche
Fußbodenbekleidungen	Kunststeinplatten
Fenster	Kunststoff isolierverglast (2014)
Türen	Hauseingang Metalltüre mir Isolierverglasung (2014) KG Stahltüren,
Heizungsanlage/Warmwasserbereitung	Erdgaszentralheizungsanlage, (2004) Warmwasserbereitung,

Wandbekleidungen	Putz, Glasfasertapeten, Anstriche
Fassade	verfugtes Klinkermauerwerk

Ausbau zu bewertender Wohnung Nr. 7 2.OG links

(kein Zugang erhalten, daher nur Annahmen ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen)

Wohnfläche	Flur	3,48 qm
	A.-Raum	1,38 qm
	Diele	8,26 qm
	Garderobe	1,92 qm
	Küche	7,48 qm
	Bad	5,57 qm
	Dusche	4,08 qm
	Wohnraum	30,17 qm
	Kind	11,63 qm
	Kind	12,18 qm
	Eltern	<u>16,27 qm</u>
	Summe	102,42 qm
	- 3 % Putz	<u>3,07 qm</u>
	Summe	99,35 qm
	Loggia	<u>4,06 qm</u>
	Summe Wfl.	103,41 qm

(gemäß Angaben in der Teilungserklärung)

Ausbau

Deckenbekleidungen	Putz Anstriche weiß
Fußbodenbekleidungen	Fliesen (Bäder, Küche), Laminat, Textil,
Fenster	Kunststofffenster isolierverglast
Jalousien	keine
Türen	Wohnungseingang Holz, Sicherheitsschließe Kellerzugang Holz einfach Raumtüren Holz, Futter
Beheizung	Flachheizkörper
Sanitär	Bad mit Waschbecken, WC, Wanne Bad mit Waschbecken, WC, Dusche
Elektroversorgung	3-adrige Installationen, Unterverteilung Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter Zähler Zentralisierung im KG
Wandbekleidungen	Putz, Anstriche, Tapeten Anstriche, Fliesen
Balkon etc.	1 Loggia
Zustand/Schäden	Gemeinschaftseigentum: normaler Zustand, dem Sachverständigen wurden keine akuten

Schäden bekannt gegeben ,
übliche Instandhaltungen werden angeblich durchgeführt;
geplante und genehmigte Sanierungen/Renovierungen, etc.
sollen aus bestehenden Rücklagen finanzierbar sein,

Sondereigentum an der Wohnung:
nicht bekannt, keinen Zutritt erhalten, Risikowertabzug berücksichtigt

3.3 Nebengebäude

8 Einzelgaragen in Reihe errichtet (gemäß Liegenschaftskarte)

Baujahr	Annahme ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen: 1980
Konstruktion	Annahme ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen: Betonfertiggaragen mit Pultdach, Bitumenabdichtungen, Entwässerung Anstriche, Metallschwenktore
Zustand/Schäden	Gemeinschaftseigentum: normaler Zustand, dem Sachverständigen wurden keine akuten Schäden bekannt gegeben , übliche Instandhaltungen werden angeblich durchgeführt; geplante und genehmigte Sanierungen/Renovierungen, etc. sollen aus bestehenden Rücklagen finanzierbar sein,

3.4 Außenanlagen

Einfriedungen	Betonfertigteile
Bodenbefestigungen	Verbundpflasterungen, Waschbetonplatten
Begrünung	Dach Tiefgarage Grünbewuchs Sonst Grünanlagen
Hausanschlüsse	Elektro, Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagwasser (Annahme ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen), Erdgas
Stützmauerwerk/ Stufenanlagen	vorhanden (Waschbetonstufenanlagen)
Zustand/Schäden	normaler Zustand, dem Sachverständigen wurden keine akuten Schäden bekannt gegeben , übliche Instandhaltungen werden angeblich durchgeführt; geplante und genehmigte Sanierungen/Renovierungen, etc. sollen aus bestehenden Rücklagen finanzierbar sein,

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, separate Grundstückswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Wohnungs- und Teileigentum zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herrenhausen	3845	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herrenhausen	1	240/1	125,04 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herrenhausen	3883	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herrenhausen	1	240/1	0,42 m ²

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke dieser Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 63 ZVG) je Grundstück. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtgrundbesitzes dieses Eigentümers. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert aller Grundstücke ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Teilfläche gemäß Miteigentumsanteil
WohnungsGB 3845 ETW Nr. 7	Eigentumswohnung Nr. 7	125,04 m ²
TeileigentumsGB 3883 Garagenstellplatz Nr. 45	Garage Nr. 45	0,42 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		125,46 m ²

4.2 Wertermittlung für das Grundstück WohnungsGB 3845 ETW Nr. 7

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Immobilienmarkt orientiert sich i. d. R. an Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen je qm Wohnfläche.

Teils werden Eigentumswohnungen erworben, um diese der Fremdvermietung zuzuführen.

Der zu bewertenden Grundbesitz wird gemäß des Wertermittlungsmodells der §§ 20 und 24 bis 26 ImmoWertV 2021 nach dem **Vergleichswertverfahren** bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen, **spricht Vergleichsfaktoren**.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. §§ 20, 26 ImmoWertV 2021). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen.

Der Bodenwert wird ebenfalls im **Vergleichswertverfahren** ermittelt. Es wird auf die veröffentlichten **Bodenrichtwerte** zugegriffen.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **410,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei
 Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,30

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag = 03.07.2024
 Entwicklungszustand = baureifes Land
 Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) = 1,20
 Grundstücksfläche = 125,04 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 410,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 410,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 410,00 €/m ²	
GFZ	1,30	1,20	× 0,97*) s. u.
Fläche (m ²)		125,04	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 397,70 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 397,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 397,70 €/m²
Fläche		× 125,04 m ²
abgabenfreier Bodenwert		= 49.728,41 € <u>rd. 49.728,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 insgesamt **49.728,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

***) s. o.:**

	wGFZ	Umrechnungskoeffizient (UK)
Bodenrichtwert	1,30	0,96
Bewertungsgrundstück (GFZ lt. Bauakteninhalt)	1,20	0,93

$$0,93 : 0,96 = \quad \mathbf{0,97 \text{ *)}}$$

4.2.3 Vergleichswertermittlung

4.2.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 20 und 24 bis 26 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für **die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind**, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch **Zu- oder Abschläge** oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere **Vergleichsfaktoren** herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen An-

lagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder **Flächeneinheit** des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge sind dabei zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen zur Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjektes:

§ 20 Vergleichswertfaktoren

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

§ 25 Vergleichspreise (Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten)

§ 26 Vergleichsfaktoren (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)

4.2.3.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 2.608,00 €/m ²	
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.608,00 €/m²	

-Objektdatei fett gedruckt-

BRW	Baujahr	1980	1989	1990
500		2.705	2.937	2.963
410			2.608	
300		2.005	2.206	2.228

-Interpoliert 2.608 €/qm Wfl.-

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.07.2024	× 0,90	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]		103,41	× 1,01	
Grundstücksgröße [m ²]			× 1,00	
Bodenwert [€/m ²]			× 1,00	
Baujahr			× 1,00	
Anbauart			× 1,00	
Ausstattungsstandard		mittel	× 1,00	

Ausrichtung			×	1,00	
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	×	1,00	
Anzahl der Wohnungen		41	×	0,96	
Vermietung		keine	×	1,00	
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	×	1,00	
Bodenwertanteil [%]			×	1,00	
angepasster abgabenfreier Vergleichsfaktor			=	2.275,85 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	€/m ²	
insgesamt			-	€/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			=	2.275,85 €/m²	

4.2.3.3 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors siehe Anlage zum Gutachten

Auszug „Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen“

4.2.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.275,85 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.275,85 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	×	103,41 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	235.345,16 €
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	235.345,16 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	23.535,00 €
Vergleichswert	=	211.810,16 € rd. <u>212.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 mit rd. **212.000,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-23.535,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Risikowertabschlag wegen fehlender Besichtigungsmöglichkeit - 10 % von 235 345 € 	-23.535,00 €
Summe	-23.535,00 €

4.2.3.5 Verkehrswert des Grundstücks WohnungsGB 3845 ETW Nr. 7

Wohnungseigentum wird üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **212.000,00 €** ermittelt.

**Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Grundstück WohnungsGB 3845 ETW
Nr. 7 wird zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 mit rd.**

212.000,00 €
(2.050,00 €/qm Wfl.)

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück TeileigentumsGB 3883 Garagenstellplatz Nr. 45

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

-siehe Ausführungen in Ziffer 4.2.1 dieses Gutachtens-

Hinweis:

Die Wertermittlung basiert auf den „Mittleren Kaufpreisen für Teileigentum; Garagen“, welche der GAG Hameln-Hannover in den Grundstücksmarktdaten zum 01.01.2024 veröffentlichte. „Vergleichsfaktoren für Garagenteileigentum“ wurden nicht veröffentlicht.

4.3.2 Bodenwertermittlung

-siehe Ausführungen/Erläuterungen in Ziffer 4.2.2-

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **410,00 €/m²** zum **Stichtag** . Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,30

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 03.07.2024
Entwicklungszustand = baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,20
Grundstücksfläche = 0,42 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 410,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 410,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		03.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	410,00 €/m ²	
GFZ	1,30	1,20	× 0,97 *)	
Fläche (m ²)		0,42	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	397,70 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	397,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	397,70 €/m²
Fläche		×	0,42 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	167,03 € rd. 167,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 insgesamt **167,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

*) siehe Ziffer 4.2.2 dieses Gutachtens

4.3.3 Vergleichswertermittlung

4.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

-siehe Ausführungen in Ziffer 4.2.3.1 dieses Gutachtens-

4.3.3.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Kaufpreises ()	=	15.000,00 €/m ²
abgabenfreier mittlerer Kaufpreis (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15.000,00 €/m²

Hinweis:

Der Wert des „mittleren Kaufpreises“ wurde der Tabelle in der Anlage zum Gutachten entnommen:

„Mittlere Kaufpreise für Teileigentum“

II. Zeitliche Anpassung des mittleren Kaufpreises				
	Mittl. Kaufp.	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.07.2024	× 0,95*) s. u.	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]		1,00	× 1,00	
Grundstücksgröße [m ²]			× 1,00	
Bodenwert [€/m ²]			× 1,00	
Baujahr			× 1,00	
Anbauart			× 1,00	
Ausstattungsstandard			× 1,00	
Ausrichtung			× 1,00	
Unterkellerung			× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
RND [Jahre]			× 1,00	
Garage/Stellplatz			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
angepasster abgabenfreier Vergleichsfaktor			= 14.250,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- €/m ²	
insgesamt			- €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 14.250,00 €/m²	

4.3.3.3 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

*) s. o. -siehe Ausführungen in Ziffer 4.2.3 dieses Gutachtens-

4.3.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	14.250,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 14.250,00 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 1,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 14.250,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 14.250,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 1.425,00 €	
Vergleichswert	= 12.825,00 € rd. <u>12.800,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 mit rd. **12.800,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.425,00 €

• Risikowertabzug wegen fehlender Besichtigungsmöglichkeit - 10 % von 14 250 €	-1.425,00 €	
Summe		-1.425,00 €

4.3.3.5 Verkehrswert der Teileigentumsgarage TeileigentumsGB 3883 Garagenstellplatz Nr. 45

Garagenteileigentum wird zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.800,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das Grundstück TeileigentumsGB 3883 Garagenstellplatz Nr. 45 wird

zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 mit rd.

12.800,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
WohnungsGB 3845 ETW Nr. 7	Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplans	212.000,00 €
TeileigentumsGB 3883 Garagenstellplatz Nr. 45	Garagenteileigentum Nr. 45 des Aufteilungsplans	12.800,00 €
Summe		224.800,00 €

Der Verkehrswert des Grundbesitzes wurde zum Stichtag 03.07.2024 insgesamt mit 224.800,- € geschätzt.

**Zu 1. 741 K 39/24, Wohnungsgrundbuch Blatt 3845 212.000,00 €
 (Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans)**

**Zu 2. 741 K 40/24, Teileigentumsgrundbuch Blatt 3883 12.800,00 €
 (Garage Nr. 45 des Aufteilungsplans)**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Verwendung dieses Gutachtens unterliegt ausschließlich der vom Auftraggeber vorgegebenen Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine Verwendung zu Beleihungs-/Kreditierungszwecken ist unzulässig.

Hans-Joachim Graf

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

Hannover, den 12.09.2024

5 Anlagenverzeichnis

1. Hausgeldmitteilungen der Hausverwaltung an den Eigentümer
2. Landkartenauszug
3. Ortskartenauszug
4. Wohnlage Kompakt
5. Liegenschaftskarte
6. Teilungserklärungen
7. Altlastenauskunft
8. Energieausweis
9. Wohnungsgrundriss
10. Kellergrundriss
11. Lagepläne
12. Gebäudeschnitte
13. Wohnflächenberechnungen
14. Bodenrichtwertkartenauszug
15. Vergleichsfaktorenauszug Grundstücksmarktdaten, Wohnungseigentum
16. Veröffentlichung mittlere Kaufpreise Teileigentum Garagen
17. Fotoanlagen