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 Bauingenieurswesen 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.SVSchroeder.de

Geschäftsbuchnummer: 26/0702 **Datum:** 25.08.2026

Aktenzeichen des Auftraggebers/der Auftraggeberin: 741 K 74/26



Von der Industrie- u. Handelskammer Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Dipl.-Ing. Jürgen Schröder Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch in der zur Zeit gültigen Fassung für das mit einem Dreifamilienhaus und Laden bebaute Grundstück

Objektadresse: Schwarmstedter Str. 44
30625 Hannover-Heideviertel

Wertermittlungsstichtag: 21.08.2026

Wert des Grundstücks: **445.000 €**

1. Vorbemerkung

Das Gutachten über den Wert des Grundstücks "Schwarmstedter Str. 44" in Hannover, Stadtteil Heideviertel wird im Auftrag des Amtsgerichts (Az. 741 K 74/26) zum Zwecke der Ermittlung des heutigen Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung des Grundstücks erstattet.

Die Wohnungen und die Ladeneinheit scheinen komplett vermietet zu sein.
Die Verwaltung erfolgt wohl durch den Eigentümer selbst.

Die Grundstücks-/Wohnungsbesichtigung erfolgte am 03.08.2026 und am 21.08.2026. Der Eigentümer oder eine Person seines Vertrauens waren nicht zugegen. Die Besichtigung erfolgte daher von außen. Wertermittlungsstichtag ist der 21.08.2026.

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

Das Grundstück ist eingetragen im
Grundbuch von Kirchrode, Blatt 1840, Amtsgericht Hannover.

Flurstück im Eigentum des Eigentümers:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße in m²	Anteil	Größe in m²
Kirchrode	5	32/156	571	1/1	**571**

2. Lagemerkmale

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.
Das Heideviertel ist ein Stadtteil der Stadt Hannover.
Es liegt ca. 6 Kilometer östlich des Stadtzentrums von Hannover entfernt, begrenzt durch die Gleisanlagen der Güterbahn im Süden, die Baumschulenallee im Norden und die Karl-Wiechert-Allee im Westen.
Der Stadtteil ist überwiegend dem Wohnen zugeordnet. 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 Schwarmstedter Straße ist im zentralen Bereich des Stadtteils gelegen. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit zeitweisem Durchgangsverkehr, die beidseitig mit Wohnhäusern in offener und geschlossener Bauweise bebaut ist. Sie zweigt von der Misburger Straße in südöstliche Richtung ab, ist fertig ausgebaut und mit Elt-, Gas-, Wasserleitungen und Kanalisation versehen.

Die Nutzung des auf der südwestlichen Straßenseite gelegenen Grundstücks besteht aus der Bebauung mit einem II ½ -geschossigen Dreifamilienreihenendhaus mit Ladeneinheit im Erdgeschoss. Eine Gartenanlage ist vorhanden.

Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen wenige Gehminuten entfernt. Die Anbindung an den Fernverkehr ist über die B 3 (Messeschnellweg) möglich.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schule sind in der näheren Umgebung vorhanden.

3. Beschreibung des Gebäudes

Die Baubeschreibung stellt die Konstruktion und Ausstattung des zu bewertenden Objektes dar.

3.1. Bauausführung und Rohbau *(wird so vorausgesetzt)*

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus mit Ladeneinheit im EG – einseitig angebaut
Geschosse:	Teilweise unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden
Fundamente:	Massiv
Außenwände:	Umfassungswände in Mauerwerk
Fassade:	Äußere Ansichtsflächen in Putz mit Anstrich
Dach:	Hölzerne Dachkonstruktion mit Pfanneneindeckung und Entwässerung in Zink
Zugang:	Eingangstür in Holz mit Glaselement. Klingel- und Türöffneranlage. Briefkästen vor der Eingangstür
Treppenhaus:	Geschosstreppen in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinauflage. Metallgeländer mit Mipolamhandlauf. Auszugstreppe zum Spitzboden. Fenster in Holz mit Einfachverglasung
Geschossdecken:	Über den Geschossen Massivdecken, zum Spitzboden Holzbalken
Heizung:	Gaszentralheizung

3.2. Ausbau *(wird so vorausgesetzt)*

Türen:	Wohnungseingangstüren in Holz mit Anstrich. Innentüren in Holz mit Anstrich, tlw. Glasausschnitte. Zargen in Holz
Fußböden:	In den Geschossen schwimmender Estrich, teils Teppichboden, teils Laminat, teils PVC-Beläge oder Fliesen
Innenwandflächen:	Trennwände in Mauerwerk. Decken- und Wandflächen geputzt, teils gestrichen, teils tapeziert
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Teils Rollläden. Fenster im Ladenbereich in Holz mit Dreifachverglasung
Sanitäre Anlagen:	Bäder mit Einbauwanne oder Dusche, WC und Waschtisch sowie Wandfliesen.
Küchen:	In den Küchen Fliesenspiegel und Installationswand; der Wert der Einbaumöbel in den Küchen ist in der nachfolgenden Bewertung nicht enthalten
Beheizung/Wasser:	Anschluss an die zentrale Heizungsanlage. In den Räumen Radiatoren und teils Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
Installationen:	Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon
Wohnfläche:	ca. 174 m² Wohnfläche und ca. 31 m² Nutzfläche

3.3. Besondere Bauteile

Balkon, Dachaufbauten, Eingangsvorbau, Außentreppen, Markise, etc.

3.4. Außenanlagen

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

Befestigungen: Betonplatten

Einfriedigungen: Holzzaun

Sonstiges: Bepflanzungswerte

3.5. **Baujahr und Zustand** *(wird so vorausgesetzt)*

Baujahr ca. 1957. Der Ausbau *des Hauses* ist als baualterstypisch zu bezeichnen und war teilweise ergänzt und verbessert worden. Er entspricht heutigen Anforderungen an einfache bis normale Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
Bauzustand dem Baujahr entsprechend ohne durchgreifende Modernisierung mit Mängeln als allgemeiner Stau an Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen durch nutzungsbedingten Gebrauch *(wird so vorausgesetzt)*.

Der Ausbau *der Wohnungen und der Ladeneinheit* ist als baualterstypisch zu bezeichnen und war teilweise ergänzt und verbessert worden. Er entspricht heutigen Anforderungen an normale Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
Bauzustand dem Baujahr entsprechend ohne durchgreifende Modernisierung mit Mängeln als allgemeiner Stau an Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen durch nutzungsbedingten Gebrauch *(wird so vorausgesetzt)*.

3.6. Nebengebäude und Anbauten

Die Garage ist massiv errichtet. Die Fundamente bestehen aus Beton. Sie hat ein Flachdach mit Teerpappeneindeckung. Im Zufahrtsbereich sind Holzflügeltore vorhanden.

4. Verkehrswert

Entscheidend für die Verkehrswertbestimmung ist der Ertragswert, da bei einem Verkauf nicht der Substanzwert, sondern Renditeüberlegungen und wirtschaftliche Nutzung von ausschlaggebender Bedeutung sind. Der höhere Sachwert ist bei einer Veräußerung des Grundstücks auf dem Markt nicht zu erzielen. Der Sachwert gibt einen Anhaltspunkt über die bauliche Qualität und den Gesamtzustand. Er hat hier lediglich einen vergleichenden, informativen Charakter. Aus der Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert kann die Angemessenheit einer Miete und somit deren Nachhaltigkeit erkannt werden.

Unberücksichtigt geblieben ist bislang noch der Zustand des Wohnhauses. Wie schon in Punkt 3.5 (Baujahr und Zustand) angedeutet, sind noch Kosten für die kleinere allgemeine Reparaturmaßnahmen zu berücksichtigen. Weitere Maßnahmen (z.B. Wärmedämmung der Fassade, neue Fenster, etc.) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Der Gutachter hält deshalb den Ansatz von Reparaturkosten in Höhe von **rd. 10.000 €** als Abzug vom vorläufigen Ertragswert für angemessen, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Die innerhalb der Wertermittlung 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 des **unbelasteten** Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag **21.08.2026** beträgt daher nach Abwägung der wertbestimmenden Faktoren

r d . 4 4 5 . 0 0 0 €

in Worten: Vierhundertfünfundvierzigtausend Euro.