



Mommsenstraße 13 B  
30173 Hannover

Telefon 0511 - 800 78 08  
Fax 0511 - 80 40 93 93

mail@steffen-steinbrueck.de

## **Kurzgutachten in der Zwangsversteigerungssache**

**am Amtsgericht Hannover  
741 K 91/24**

Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für  
Immobilienbewertung und für Schäden an  
Gebäuden

**Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück  
CIS HypZert (F)**

Von der AKN öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für Wertermitt-  
lung, Bauassessorin, Corporate Real  
Estate Managerin (ebs)



**Eigentumswohnung (Nr. 24 des Aufteilungsplans) in  
30880 Laatzen, Margeritenweg 6, 3. Obergeschoss rechts  
Wertermittlungstichtag: 14.03.2025  
Verkehrswert: 129.000 €**

**Aktenzeichen:  
Gutachter**

**W 24-038  
Dipl.-Ing. Peter Steffen**

### **Kurzbeschreibung**

Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienhauses Margeritenweg 6 mit insgesamt 8 Parteien. Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>. Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören insgesamt 24 Eigentumswohnungen in den Häusern Margeritenweg 2, 4 und 6.

**Zum Ortstermin konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Aufgrund dessen können keine Angaben zu Ausstattung und Unterhaltungszustand erfolgen.**

Es wird eine durchschnittliche Ausstattung und ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand für diese Wertermittlung unterstellt. Es erfolgt ein Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung.

Verkehrswert der Eigentumswohnung 129.000 €

Wertermittlungsstichtag: 14.03.2025

Grundbuchdaten Wohnung Grundbuch Blatt 12307 von Laatzen: Eigentumswohnung, 556/10.000tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts mit einem Kellerraum, Nr. 24 des Aufteilungsplanes.

Lage 30880 Laatzen, Margeritenweg 6

Bauweise und Ausstattung Massive Bauweise mit Satteldach, durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. 4-Zimmer Wohnung mit Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmern, Küche, WC, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon.  
Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Baujahr ca. 1963

Nutzung die Eigentumswohnung ist aktuell eigen genutzt.

**Hausgeld, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage**

Gemäß der Hausgeldabrechnung der WEG Verwaltung vom 07.11.2024 betrug das Hausgeld im Jahr 2023 für die Wohnung 6.902,15 € inklusive 676,91 € Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage und inklusive Heizungs- und Warmwasserkosten in Höhe von 2.874,38 €.

Gemäß dem Wirtschaftsplan für 2024 beträgt das aktuelle Hausgeld:

Hausgeld	214,00 € pro Monat
Hausgeld Heizkosten	397,00 € pro Monat
Instandhaltungsrücklage	85,00 € pro Monat
<b>Summe</b>	<b>696,00 € pro Monat / 8.352,00 € pro Jah</b>

<b>Vergleichswert, vorläufig</b>	<b>151.300 €</b>
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.	-22.057 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>129.243 €</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>129.000 €</b>

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 28. März 2025

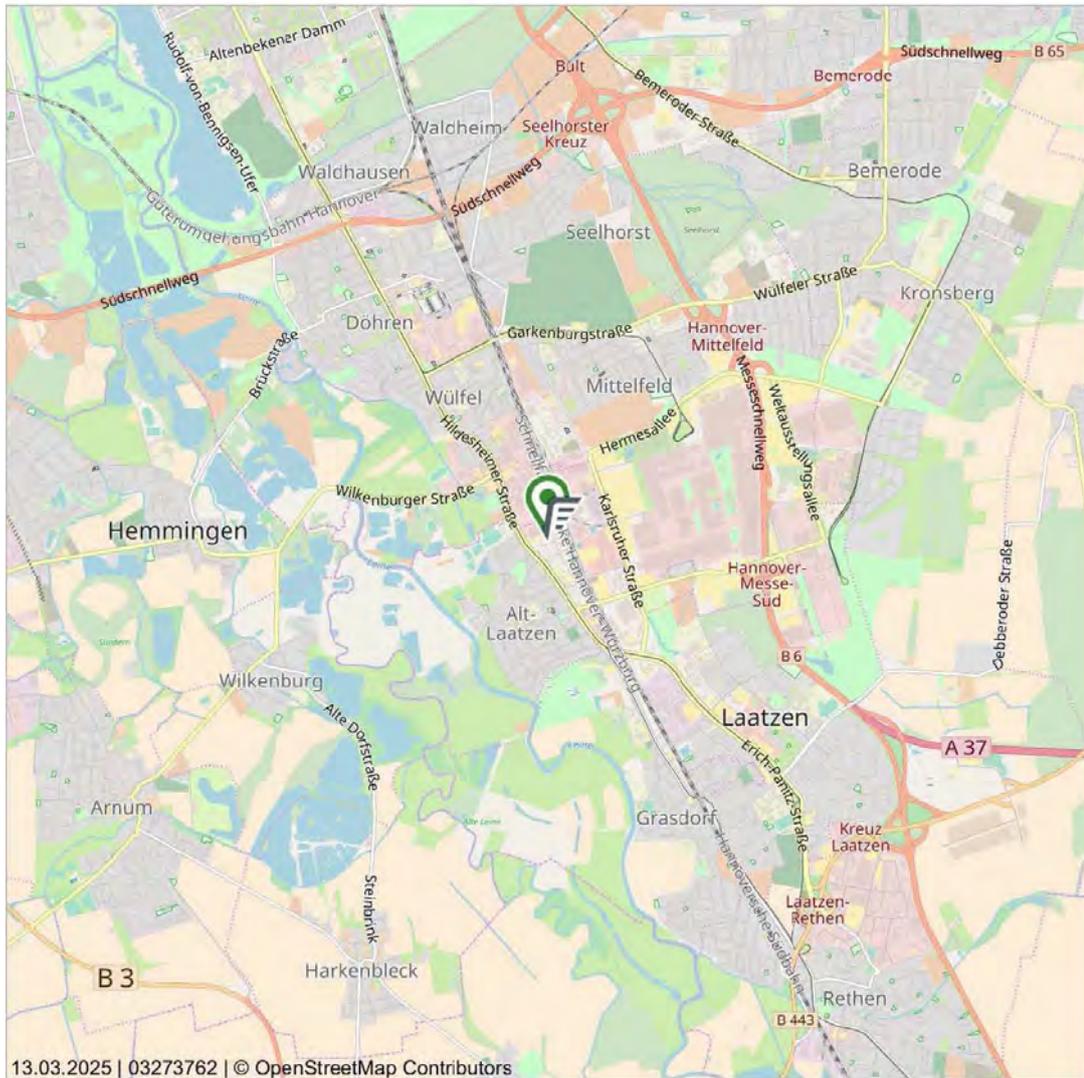
Dipl.-Ing. Peter Steffen

**Anlagen**

**Regionalkarte on-geo**  
 30880 Laatzen b Hannover, Margeritenweg 6



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000  
 Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



**Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt ländendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

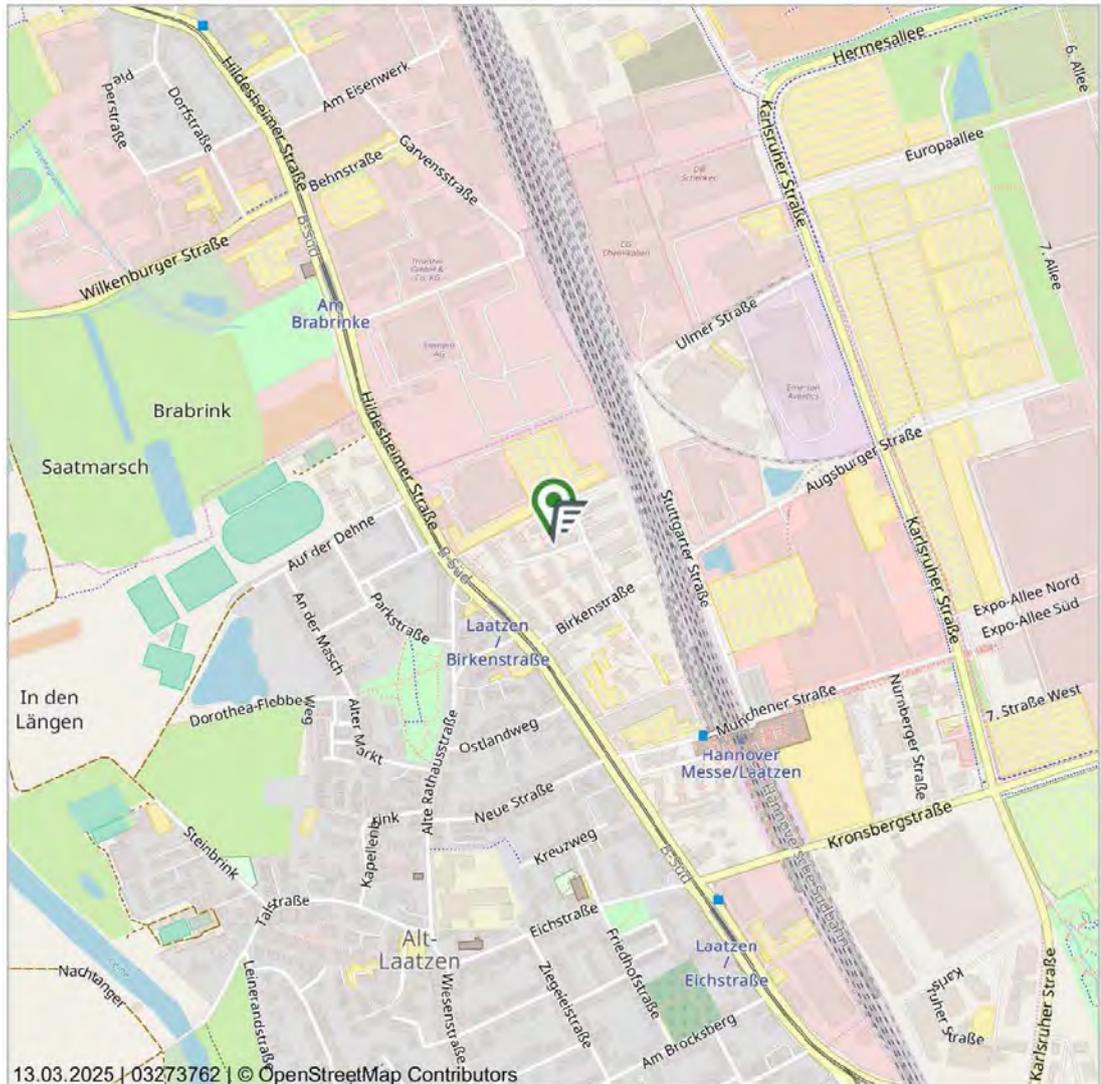
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03273762 vom 13.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 3

**Stadtplan on-geo**  
 30880 Laatzen b Hannover, Margeritenweg 6



geoport



13.03.2025 | 03273762 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.  
 Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.  
 Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03273762 vom 13.03.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 2



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Laatzen, Stadt  
Gemarkung: Laatzen  
Flur: 2 Flurstück: 4/27

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 24.10.2024  
Aktualität der Daten 19.10.2024

N = 5797045



N = 5796825

Maßstab 1:1000



Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover

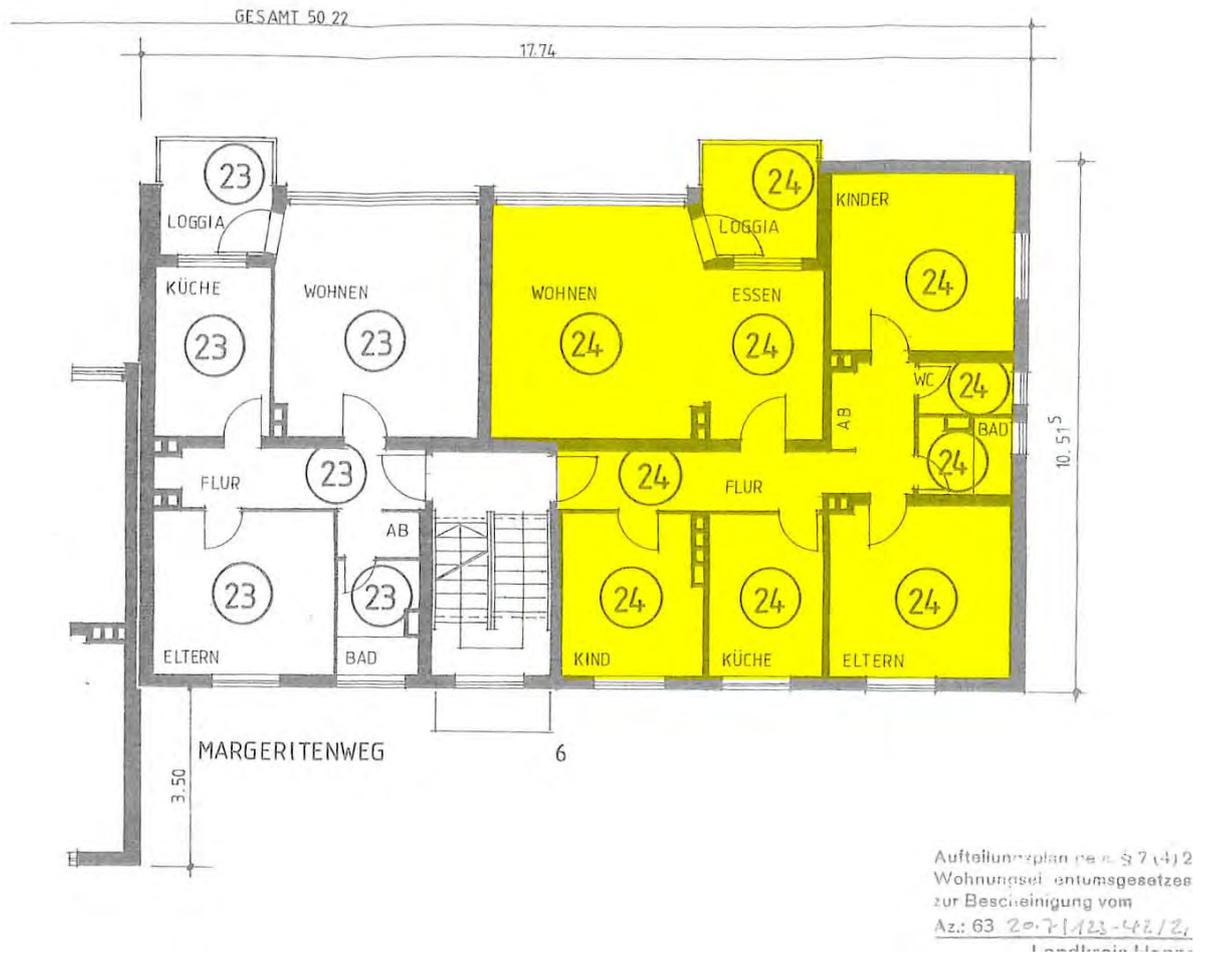
**Bereitgestellt durch:**

ObVI Martin Balke  
ObVI Franziska Westphal  
Bahnhofstraße 30  
31832 Springe

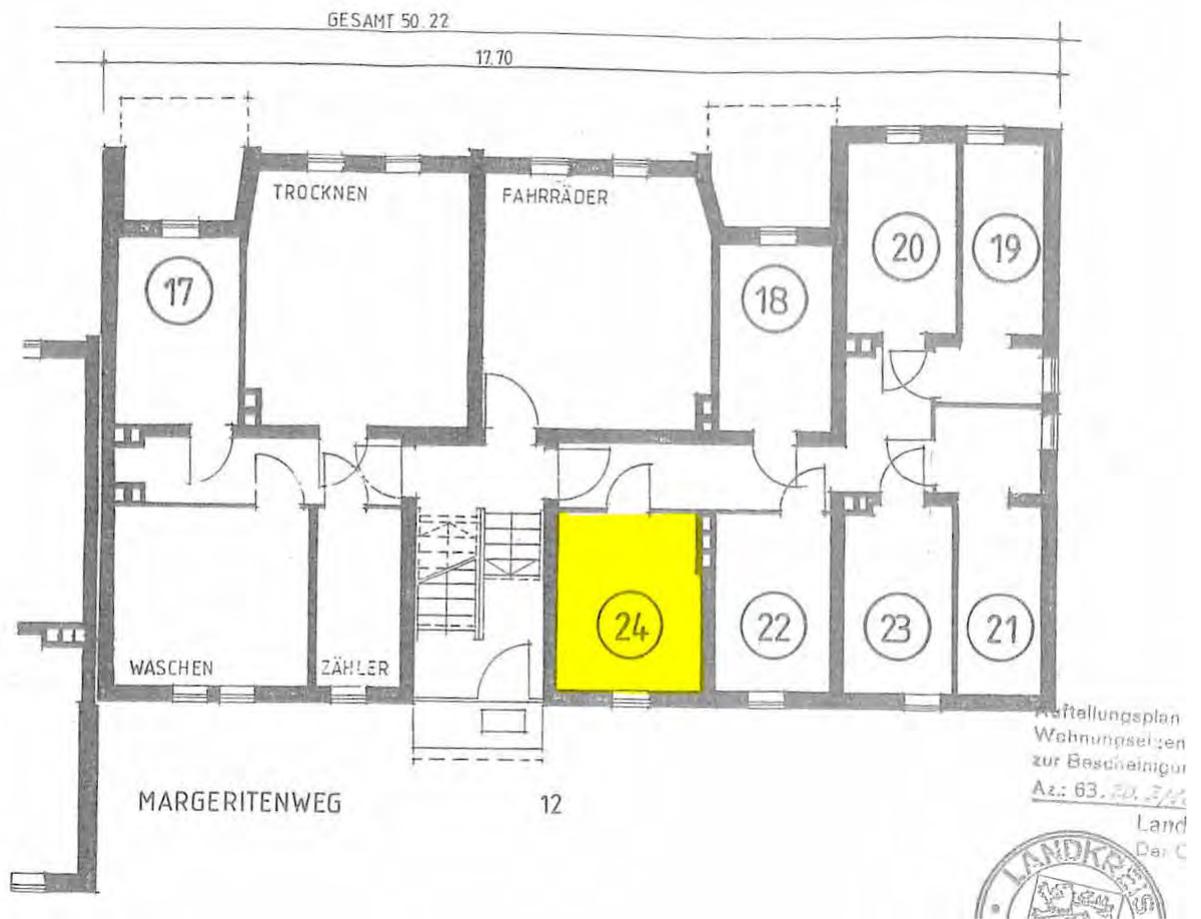
Zeichen: 24-9254

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

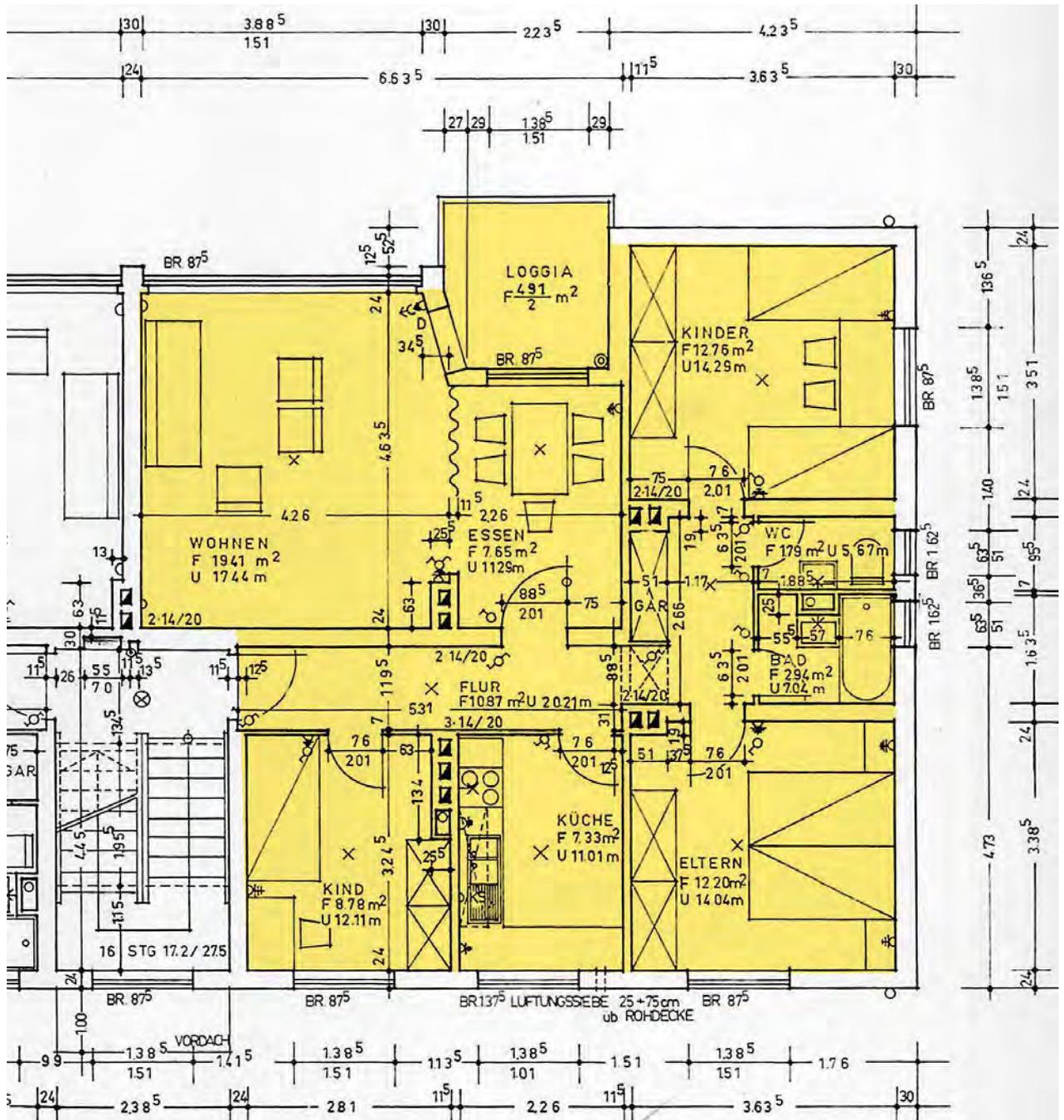
**Planunterlagen**



**Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan  
Grundriss 3. Obergeschoss mit farbiger Markierung der Eigentumswohnung**



**Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan  
Grundriss Kellergeschoss mit farbiger Markierung des zugehörigen Kellerraumes**



Ausschnitt aus der Baugenehmigung  
 Grundriss 3. Obergeschoss, die Eigentumswohnung ist farbig gekennzeichnet

**Fotos**



**Nordansicht mit Hauseingang**



**Nordansicht – die Lage der Wohnung ist farbig gekennzeichnet**



**Ansicht vom Margeritenweg mit West und Südfassade – die Lage der Wohnung ist farbig gekennzeichnet**



**Ansicht vom Margeritenweg mit Südfassade – die Lage der Wohnung ist farbig gekennzeichnet**