



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 98/24 und 741 K 99/24

Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen  
Alumni HypZert F

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. 21 des Aufteilungsplans) in  
30175 Hannover, Scharnhorststraße 22, Erdgeschoss hinten mit Kellerraum**  
Wertermittlungstichtag: 18.02.2025  
Verkehrswert: 78.000 €

und

**Eigentumswohnung (Nr. 24 des Aufteilungsplans) in  
30175 Hannover, Scharnhorststraße 22,1. Obergeschoss hinten mit Kellerraum**  
Wertermittlungstichtag: 18.02.2025  
Verkehrswert: 78.000 €

Aktenzeichen: W 24-044  
Gutachter: Dipl.-Ing. Peter Steffen

## Kurzbeschreibung

2 Eigentumswohnungen in Hannover, Lage im innenstadtnahen Stadtteil Zoo.

Eigentumswohnung Nr. 21 des Aufteilungsplans in der Scharnhorststraße 22, Erdgeschoss, mitte und Eigentumswohnung Nr. 24 des Aufteilungsplans in der Scharnhorststraße 22, 1. Obergeschoss, mitte. Das Mehrfamilienhaus Scharnhorststraße 22 hat insgesamt 12 Wohnungen, 3 Wohnungen je Geschoss.

Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören insgesamt 56 Eigentumswohnungen in den Häusern Seelhorststraße 2 sowie Scharnhorststraße 20, 21, 22 und 23.

Es handelt sich um zwei 1-Zimmer Wohnungen mit Kochnische, Flur und innenliegendem Badezimmer. Die Eigentumswohnungen sind vermietet.

Gemäß den Unterlagen handelt es sich bei den Wohnungen um baugleiche 1-Zimmer Wohnungen mit Kochnische, Eingangsflur und innenliegendem Badezimmer

**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.

Lage	30175 Hannover, Scharnhorststraße 22
Bauweise und Ausstattung	Massive Bauweise mit Satteldach/Walmdach, durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.
Baujahr	ca. 1953
Nutzung	vermietet, es wurden hierzu keine Details bekannt.

## Hausgeld, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage

Gemäß dem Wirtschaftsplan für 2025 beträgt das Hausgeld (123,00 € zzgl. Instandhaltungsrücklage 38,00 €) 161,00 € pro Monat inkl. Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage jeweils für beiden Wohnungen.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 betrug das Hausgeld für die Wohnung im Erdgeschoss insgesamt 2.133,64 €

Für das Wirtschaftsjahr 2023 betrug das Hausgeld für die Wohnung im 1. Obergeschoss insgesamt 2.193,92 €

### **Verkehrswert der Eigentumswohnung im Erdgeschoss**

In der Zwangsversteigerungssache 741 K 98/24

wird der Verkehrswert, betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Bult, Blatt 4584, eingetragenen Miteigentumsanteil 11/1.000 an dem Grundstück, Gemarkung Hannover, Flur 14, Flurstück 76/2, Gebäude- und Freifläche, Seelhorststr. 2, Scharnhorststr. 20-23, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Scharnhorststr. 22 im EG hinten (Nr. 21 des Aufteilungsplanes)** zum Wertermittlungsstichtag am 18.02.2025 ermittelt mit:

<b>Vergleichswert, vorläufig</b>	<b>88.896 €</b>
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.	-11.181 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>77.715 €</b>
<hr/>	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>78.000 €</b>

### **Verkehrswert der Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss**

In der Zwangsversteigerungssache 741 K 99/24

wird der Verkehrswert, betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Bult, Blatt 4587, eingetragenen Miteigentumsanteil 11/1.000 an dem Grundstück, Gemarkung Hannover, Flur 14, Flurstück 76/2, Gebäude- und Freifläche, Seelhorststr. 2, Scharnhorststr. 20-23, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Scharnhorststr. 22 im 1. Obergeschoss hinten (Nr. 24 des Aufteilungsplanes)** zum Wertermittlungsstichtag am 18.02.2025 ermittelt mit:

<b>Vergleichswert, vorläufig</b>	<b>88.896 €</b>
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.	-11.181 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>77.715 €</b>
<hr/>	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>78.000 €</b>

Hannover, den 27. Februar 2025

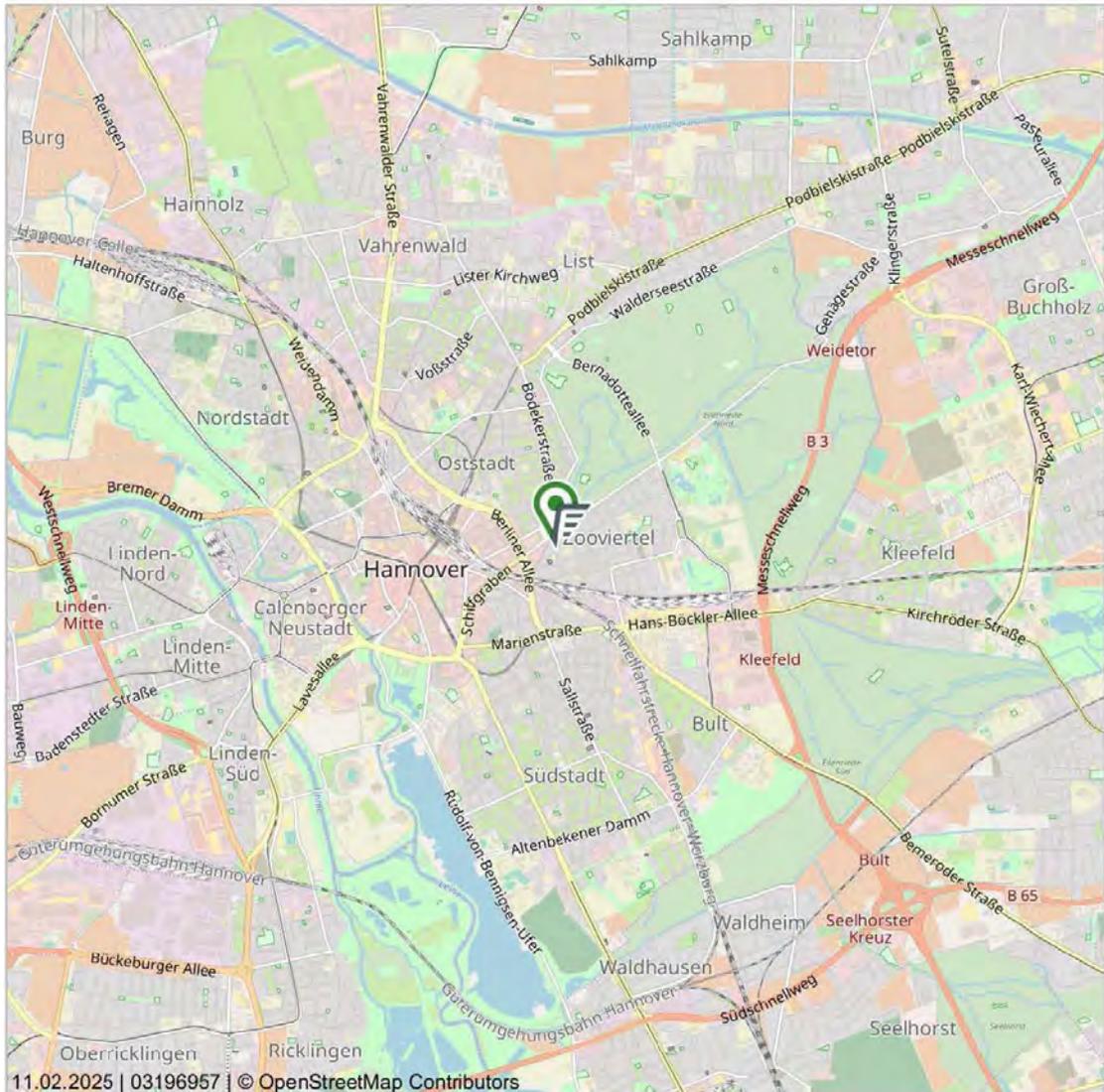
Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen  
Von der IHK Hannover öffentlich be-  
stellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung und für Schäden an Gebäuden

**Karten**

**Regionalkarte on-geo**  
 30175 Hannover, Scharnhorststr. 22



geoport



11.02.2025 | 03196957 | © OpenStreetMap Contributors

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 Maßstabebereich 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

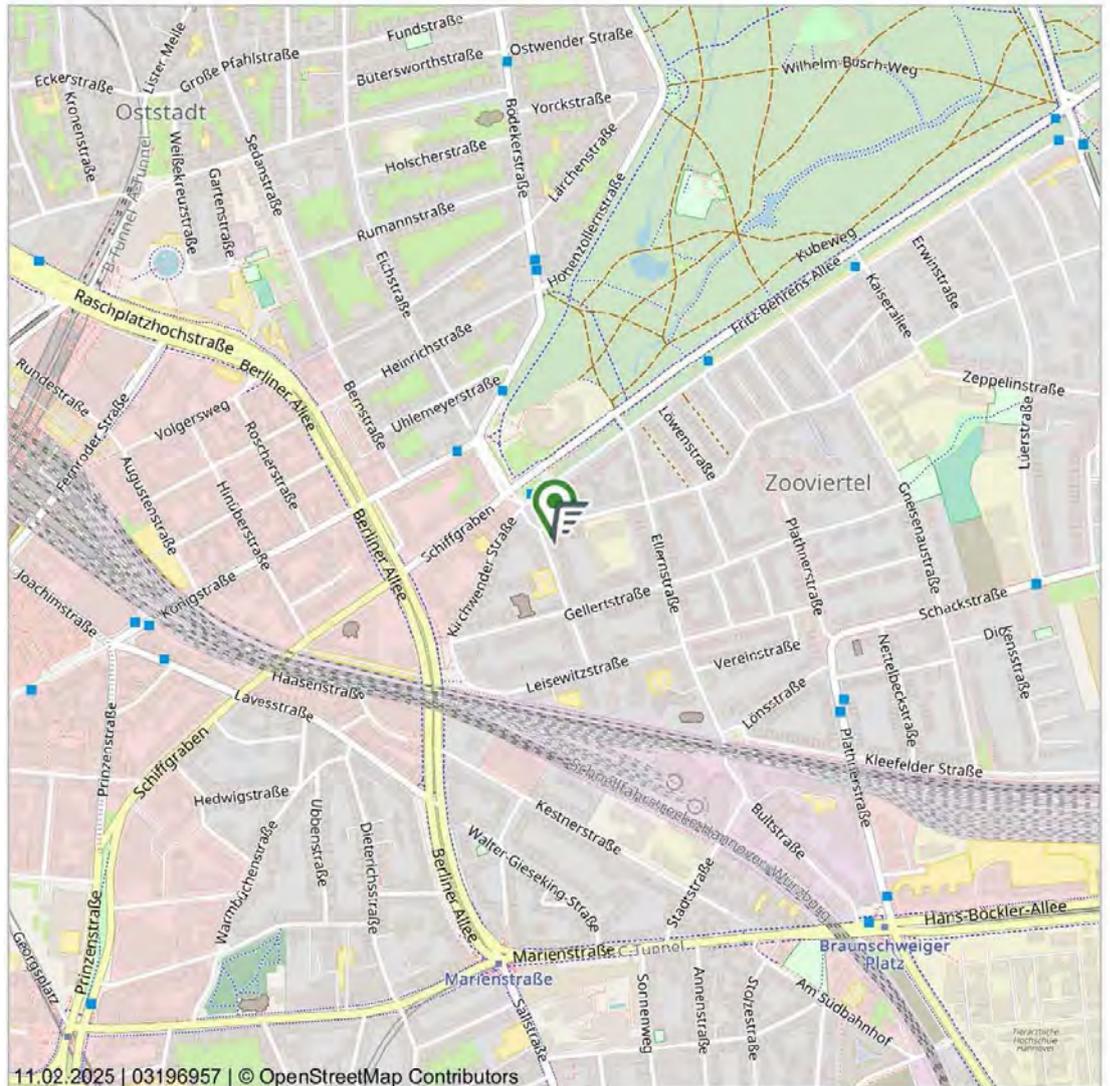
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03196957 vom 11.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 3

**Stadtplan on-geo**  
 30175 Hannover, Scharnhorststr. 22



geoport



11.02.2025 | 03196957 | © 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 Maßstabsbereich 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

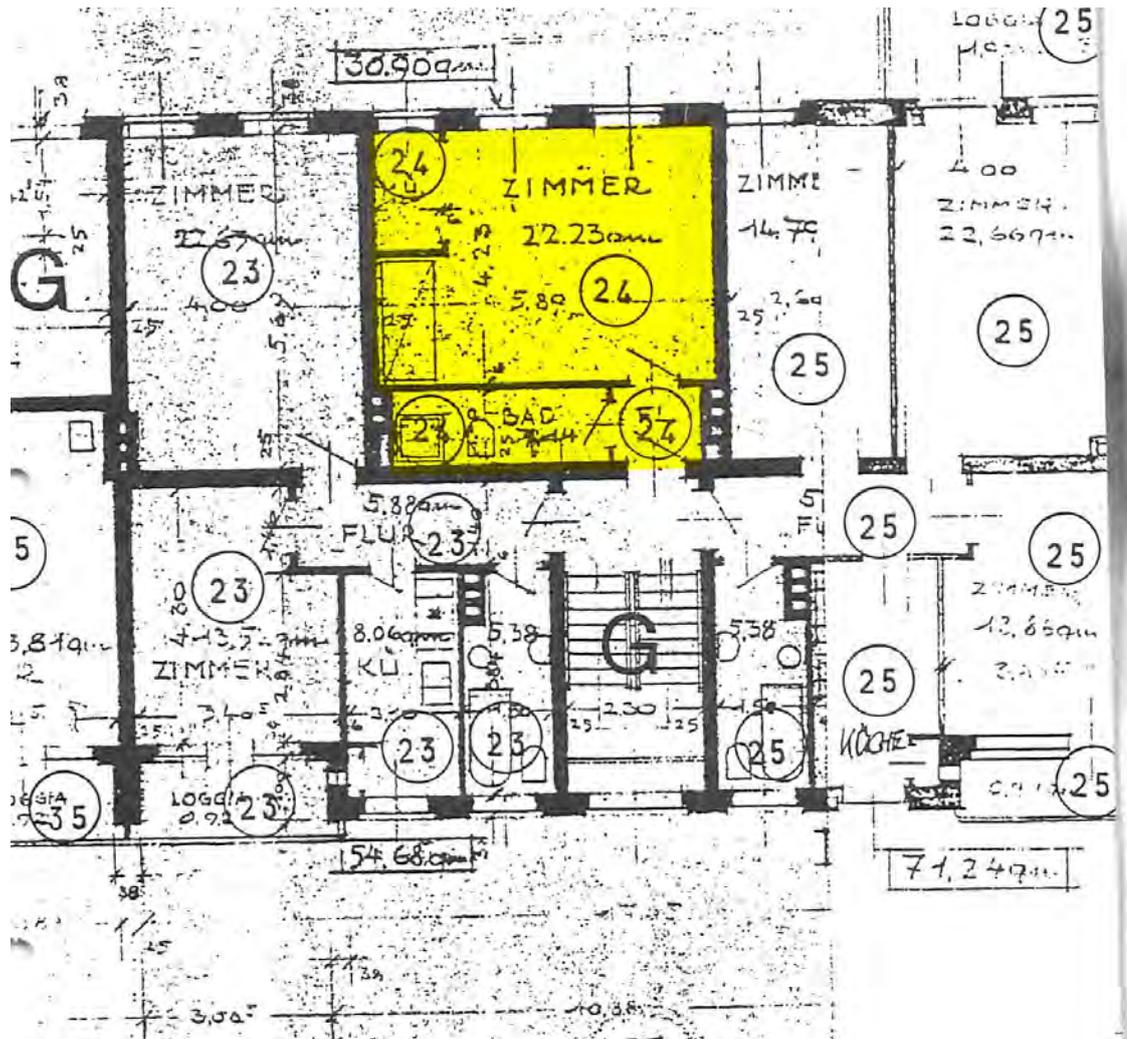
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03196957 vom 11.02.2025 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

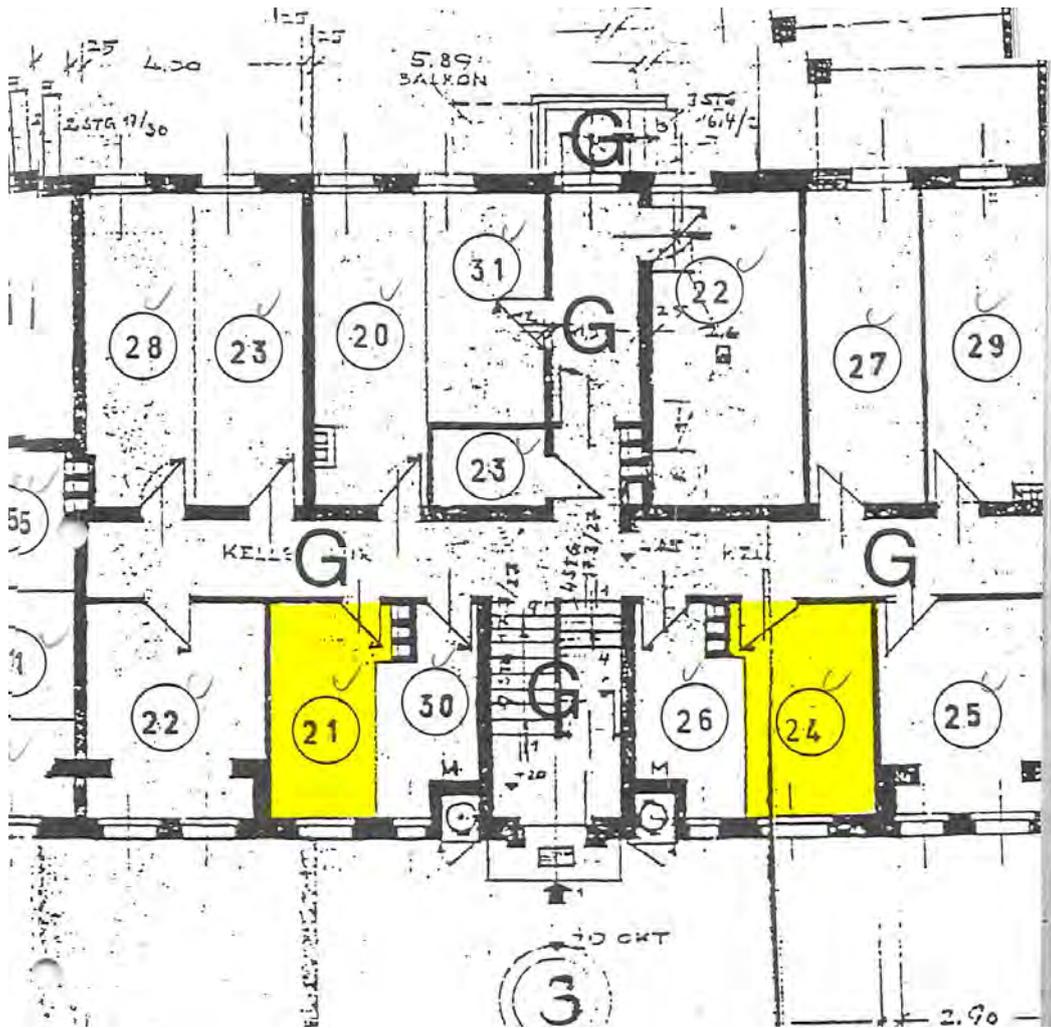






Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Scharnhorststraße 22

Grundriss 1. Obergeschoss mit farbiger Markierung der Eigentumswohnung



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Scharnhorststraße 22

Grundriss Kellergeschoss mit farbiger Markierung der jeweils zu den Eigentumswohnungen zugeordneten Kellerräume

**Fotos**



**Die Wohnanlage bestehend aus den Häusern Seelhorststraße 2, Scharnhorststraße 20, 21, 22 und 23**



**Hauseingang Scharnhorststraße 22**



**Treppenhaus mit Wohnungseingangstür zur Wohnung im Erdgeschoss, mitte**



**Treppenhaus mit Wohnungseingangstür zur Wohnung im 1. Obergeschoss, mitte**