

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

Adresse: Am Tiergarten 16
30559 Hannover
Deutschland

Telefon: 0511 / 55 60 31

Fax: 0511 / 55 01 00

E-Mail: info@SVSchoeder.de

Website: www.SVSchoeder.de

Geschäftsbuchnummer: 24/1103

Datum: 28.01.2025

Aktenzeichen des Auftraggebers:

741 K 104 und 105/24



GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch in der zur Zeit gültigen Fassung für die Eigentumswohnung und die Garage in einer Tiefgarage auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

Objektadresse: Marktstr. 34
30880 Laatzen

Wertermittlungsstichtag: 06.01.2025

Wert der Eigentumswohnung: 255.000 €

Wert der Garage: 20.000 €

1. Vorbemerkung

Das Gutachten über den Wert der Eigentumswohnung und der Garage auf dem Grundstück "Marktstr. 34" in Laatzen wird im Auftrag des Amtsgerichts (Az. 741 K 104 und 105/24) zum Zwecke der Ermittlung des heutigen Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung der Wohnung und der Garage in einer Tiefgarage erstattet.

Die Wohnung ist augenscheinlich von den Eigentümern selbst bewohnt.

Die Grundstücks-/Wohnungsbesichtigung erfolgte am 10.12.2024 und 06.01.2025. Der Eigentümer oder eine Person seines Vertrauens waren nicht zugegen. Die Besichtigung erfolgte daher von außen. Wertermittlungstichtag ist der 06.01.2025.

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

Den Eigentümern gehören laut Grundbuch 121/10.000 Miteigentumsanteile am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoss (Penthouse) im Haus Marktstr. 34, Nr. 27 des Aufteilungsplanes und 13/10.000 weitere Miteigentumsanteile am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage in der Tiefgarage, Nr. 78 des Aufteilungsplanes.

Flurstücke im Miteigentum der Eigentümer:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße in m ²	Anteil	Größe in m ²
Laatzen	7	93/3	7.143	134/10.000	rd. 96
		122/5	374	134/10.000	rd. 5
Insgesamt					101

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.

Die Stadt Laatzen grenzt direkt an das südliche Stadtgebiet von Hannover und an das Messegelände. Sie hat inklusive ihrer Ortsteile ca. 40.000 Einwohner und ist eine aufstrebende Stadt mit neuzeitlichen Wohn- und Gewerbegebieten.

Laatzen ist sowohl dem Wohnen als auch gewerblicher Nutzung zugeordnet. Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in der näheren Umgebung oder sind durch den öffentlichen Nahverkehr im Umfeld oder im Zentrum von Hannover relativ leicht zu erreichen.

Die Marktstraße ist im zentralen Bereich von Laatzen gelegen. Es handelt sich um eine Durchgangsstraße, die beidseitig mit Wohn- und Verwaltungsgebäuden in geschlossener Bauweise bebaut ist. Sie zweigt von der Würzburger Straße in südöstliche Richtung ab, ist fertig ausgebaut und mit städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Die Nutzung des auf der südwestlichen Straßenseite gelegenen Grundstücks besteht aus der Bebauung mit mehreren V- bis VII-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Stellplatz-, Spielplatz- und Gartenanlagen sind vorhanden.

Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen wenige Gehminuten entfernt. Die Anbindung an den Fernverkehr ist über den Messeschnellweg möglich.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schulen sind vorhanden.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Wohnung

Die Baubeschreibung stellt die Konstruktion und Ausstattung des Mehrfamilienhauses und der zu bewertenden Eigentumswohnung dar.

3.1. Bauausführung und Rohbau

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus – eingebaut als Teil eines Wohnblocks
Geschosse:	Ganz unterkellert, 7 Vollgeschosse
Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mantelbetonstein mit Klinker, teils Asbestzementverkleidung
Innenwände:	Trennwände in Beton
Geschossdecken:	Über den Geschossen Massivdecken
Dach:	Flachdachkonstruktion als Warmdach nach Statik und innenliegende Entwässerung
Fassade:	Äußere Ansichtsflächen in Verblendsteinmauerwerk bzw. teils kleinformatige Asbestzementplatten

3.2. Ausbau

Zugang:	Eingangstür in Aluminiumkonstruktion mit Stahlfaden-Glaselementen. Klingel-, Türöffner-, Gegensprech- und separate Briefkastenanlage
---------	--

Treppen:	Geschosstreppen in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinauflage. Treppenhauswände mit Perlputz auf Kunststoffbasis. Aufzugsanlage für 13 Personen oder 1.000 kg Belastung
Heizung:	Gaszentralheizung in Haus Marktstr. 38. Warmwasserbereitung über die Heizung
Installationen:	Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon

3.3. Beschreibung der Wohnung (wird so vorausgesetzt)

Zugang:	Wohnungseingangstür in Holz mit Furnierbekleidung und Spion – Videoüberwachung des Vorflurs
Innenflächen:	Decken- und Wandflächen geputzt, teils gestrichen, teils tapeziert
Fußböden:	In den Räumen schwimmender Estrich, teils Teppichboden, teils Fliesen oder Natursteinplatten
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Türen in Holz mit Furnierbekleidung, tlw. Glasausschnitte. Zargen in Holz.
Sanitäre Anlagen:	Bad mit Einbauwanne, Hänge-WC und Waschtisch sowie Wandfliesen. Separate Gäste-Toilette mit Dusche
Küche:	In der Küche Fliesenspiegel; der Wert der Einbaumöbel in der Küche ist in der nachfolgenden Bewertung nicht enthalten

Heizung/Wasser: Anschluss an die zentrale Heizungsanlage und die zentrale Warmwasserversorgung. In den Räumen Radiatoren oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Installationen: Elt, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon

Die Wohnung Nr. 27 liegt im 6. Obergeschoss des Hauses und hat laut Bauunterlagen ca. 123 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche mit separatem Essplatz, Bad mit WC, Gäste-WC, Flur und Dach-Terrasse. Der Grundriss ist als normal zu betrachten. Zur Wohnung gehört ein Hauskeller.

Zu der zu bewertenden Wohnung gehört die PKW-Garage Nr. 78 in der Tiefgaragenanlage.

3.4. Baujahr und Zustand

Baujahr ca. 1979. Der Ausbau *des Hauses* ist als baualterstypisch zu bezeichnen und war teilweise ergänzt und verbessert worden. Er entspricht heutigen Anforderungen an normale Wohnverhältnisse.

Bauzustand dem Baujahr entsprechend ohne erkennbare gravierende Mängel.

Zustand *der Wohnung* im ganzen gut (wird vorausgesetzt).

Bauzustand dem Baujahr entsprechend mit gebrauchsbedingten Abnutzungen in den Räumen.

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Eigentumswohnung inkl. Garage wird im wesentlichen durch den Vergleichswert bestimmt. Der ermittelte Ertragswert wird unterstützend für die Wertfindung herangezogen. Sachwertüberlegungen führen für diesen Teilmarkt zu keinem verwertbaren Ergebnis. Sie wurden daher nicht angestellt.

Der Vergleichswert für die Wohnung beträgt **289.565 €**. Der Ertragswert wurde mit **269.020 €** ermittelt. Er liegt damit in einem angemessenen Verhältnis zum Vergleichswert.

Zu berücksichtigen sind lediglich noch ggf. vorhandene sonstige wertbeeinflussende Umstände und die aktuellen Markttendenzen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Markt für Eigentumswohnungen in der Region Hannover derzeit von einer relativ schwachen Nachfrage geprägt ist. Marktorientierte, objektspezifisch angepasste Verkehrswerte bei Objekten dieses Alters und dieser Lage liegen **ca. 5 % unter** dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert, was dann für eine unbelastete und mängelfreie Eigentumswohnung mit Garage in der Tiefgaragenanlage zu einem vorläufigen Verkehrswert von rd. 275.090 € führt.

Reparaturkosten werden im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung inklusive Garage in der Tiefgaragenanlage zum Wertermittlungsstichtag **06.01.2025** beträgt daher nach Abwägung der wertbestimmenden Faktoren

rd. 275.000 €

in Worten: Zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro.

Die Aufteilung in Einzelwerte für die Wohnung und die Garage zeigt folgendes Bild:

Wert der Wohnung: **255.000 €**

Wert der Garage: **20.000 €**