

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: 25/1105

Datum: 03.02.2026

Aktenzeichen des Auftraggebers/der Auftraggeberin:

741 K 104/25



GUTACHTEN

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

Objektadresse:

Am Mittelfelde 85 A
30519 Hannover-Mittelfeld

Wertermittlungsstichtag:

07.01.2026

Wert der Eigentumswohnung:

45.000 €

1. Vorbemerkung

Das Gutachten über den Wert der Eigentumswohnung auf dem Grundstück "Am Mittelfelde 85 A" in Hannover, Stadtteil Mittelfeld wird im Auftrag des Amtsgerichts (Az. 741 K 104/25) zum Zwecke der Ermittlung des heutigen Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung der Wohnung erstattet.

Die Wohnung ist vermietet.

Die Grundstücks-/Wohnungsbesichtigung erfolgte am 19.12.2025 und am 07.01.2026. Der Eigentümer oder eine Person seines Vertrauens waren jeweils nicht zugegen. Die Besichtigung erfolgte daher von außen. Wertermittlungstichtag ist der 07.01.2026.

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

Dem Eigentümer gehören laut Grundbuch 2.365/100.000 Miteigentumsanteile am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte im Haus 85 A nebst Kellerraum, Nr. 24 des Aufteilungsplanes.

Flurstück im Miteigentum des Eigentümers:

| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück</u> | <u>Gesamtgröße in m²</u> | <u>Anteil</u> | <u>Größe in m²</u> |
|------------------|-------------|------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Wülfel | 4 | 50/275 | 2.012 | 2.365/100.000 | rd. 48 |

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, Bundesautobahn-



strecken, dem Flughafen Hannover-Langenhagen sowie den Binnenhäfen am Mittel-landkanal ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Hannover hat auch als bedeutende Messestadt und als Gastgeber der EXPO im Jahre 2000 internationalen Ruf erlangt. Mittelfeld ist ein Stadtteil der Stadt Hannover.

Mittelfeld liegt ca. 6 Kilometer südöstlich des Stadtzentrums von Hannover entfernt, begrenzt durch die Nord-/Südtrasse der Bundesbahn im Westen, die Garkenburgerstraße im Norden und die Stadtgrenze von Hannover im Süden.

Der Stadtteil ist sowohl dem Wohnen als auch gewerblicher Nutzung (Messegelände) 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 Straße Am Mittelfelde ist im nördlichen Bereich des Stadtteils gelegen. Es handelt sich um eine Durchgangsstraße, die beidseitig mit Wohnhäusern in geschlossener Bauweise bebaut ist. Sie zweigt von der Hildesheimer Straße in nordöstliche Richtung ab, ist fertig ausgebaut und mit Elt-, Gas-, Wasserleitungen und Kanalisation versehen.

Die Nutzung des auf der südöstlichen Straßenseite gelegenen Grundstücks besteht aus der Bebauung mit drei III ½-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Eine Gartenanlage ist vorhanden.

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

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schule sind im Stadtteil vorhanden.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Wohnung

Die Baubeschreibung stellt die Konstruktion und Ausstattung des Mehrfamilienhauses und der zu bewertenden Eigentumswohnung dar. *(Wird wegen fehlender innerer Besichtigung so vorausgesetzt und ist Grundlage für die Bewertung.)*

3.1. Bauausführung und Rohbau

| | |
|-----------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus – einseitig angebaut |
| Geschosse: | Ganz unterkellert, 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss |
| Fundamente: | Massiv |
| Außenwände: | Umfassungswände in Mauerwerk |
| Innenwände: | Trennwände in Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Über den Geschossen wohl Massivdecken |
| Dach: | Hölzerne Dachkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Entwässerung in Zink |
| Fassade: | Äußere Ansichtsflächen mit Anstrich als Wärmedämmverbundsystem |

3.2. Ausbau

| | |
|----------|---|
| Zugang: | Eingangstür in Metall mit Glaselementen. Klingel- und Türöffneranlage. Briefkästen im Treppenhaus |
| Treppen: | Geschosstreppen in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinauflage |

Heizung: Gaszentralheizungsanlage (lt. Energieausweis aus 1999).
Warmwasserbereitung über die Heizung (separater Speicher)

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

3.3. Beschreibung der Wohnung

Zugang: Wohnungseingangstür in Holz mit Anstrich und Spion

Innenflächen: Decken- und Wandflächen geputzt, teils gestrichen, teils tapeziert

Fußböden: In den Geschossen Estrich, Teppichboden oder Laminat, teils PVC-Beläge oder Fliesen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: Türen in Holz mit Anstrich, tlw. Glasausschnitte. Zargen in Holz

Sanitäre Anlagen: Bad mit Einbauwanne oder Dusche, WC und Waschtisch sowie Wandfliesen

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. 24 liegt im Erdgeschoss des Hauses 85 A und hat ca. 27,5 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, dabei Küche im Wohnbereich, Bad mit WC und Flur. Der Grundriss ist als normal zu betrachten. Zur Wohnung gehört ein Hauskeller.

Zu der zu bewertenden Wohnung gehört kein PKW-Einstellplatz und keine Garage.



3.4. Baujahr und Zustand

Baujahr ca. 1950 (lt. Energieausweis). 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. Es wird lediglich ein allgemeiner Stau an Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen durch nutzungsbedingten Gebrauch vorausgesetzt.

Zustand *der Wohnung* im ganzen wohl eher ausreichend.

Bauzustand dem Baujahr entsprechend, jedoch mit Mängeln (die Wohnung scheint vernachlässigt zu sein; an der Eingangstür sind Spuren von Nikotinablagerungen zu erkennen; gebrauchsbedingte Abnutzungen in den Räumen, daher weiterer allgemeiner Instandhaltungsstau).

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Eigentumswohnung 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 **51.430 €**. Er wird durch den Ertragswert nahezu bestätigt.

Wie schon in Punkt 3.4 (Baujahr und Zustand) angedeutet, sind noch Kosten für Reparaturmaßnahmen innerhalb der Wohnung zu berücksichtigen.

Der Gutachter hält deshalb den Ansatz von Reparaturkosten in Höhe von **rd. 7.000 €** für angemessen. Weitere besondere Abschläge sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Die in Ansatz gebrachten Reparaturkosten 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 der Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag **07.01.2026** beträgt daher nach Abwägung der wertbestimmenden Faktoren

rd. 45.000 €

in Worten: Fünfundvierzigtausend Euro.

Hannover, 03.02.2026