



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 147/24 und 741 K 148/24**

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. 13 des Aufteilungsplans) in
30453 Hannover, Alexander-Aue-Weg 6 im Erdgeschoss links
Wertermittlungsstichtag: 24.06.2025
Verkehrswert: 209.000 €**

und

**Miteigentumsanteil Garage (Nr. S23 des Aufteilungsplans) in
30453 Hannover, Alexander-Aue-Weg 2, 4, 6 im Kellergeschoss
Wertermittlungsstichtag: 24.06.2025
Verkehrswert: 15.000 €**

**Aktenzeichen:
Gutachter**

**W 25-006
Dipl.-Ing Sabine Steinbrück**

Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung und Garage als Teileigentum in Hannover, Stadtteil Ahlem.

Lage im Erdgeschoss links des Mehrfamilienhauses Alexander-Aue-Weg 6 Wohnfläche ca. 84 m². Zur Eigentümergemeinschaft gehören die 3 Mehrfamilienhäuser Alexander-Aue-Weg 2, 4 und 6. Insgesamt gehören zur WEG 18 Eigentumswohnungen und 18 Garagen im Kellergeschoss als Teileigentum.

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	209.000 €
Verkehrswert des Stellplatzes (Teileigentum)	15.000 €
Wertermittlungsstichtag:	24.06.2025

Grundbuchdaten	Wohnungsgrundbuch 3516: Eigentumswohnung, 511/10.000tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Alexander-Aue-Weg 6 im Erdgeschoss links, mit Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse (Nr. 13 des Aufteilungsplanes). Teileigentumsgrundbuch 3526: Garage, 55/10.000tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage (Nr. 23 des Aufteilungsplanes).
Lage	30453 Hannover, Stadtteil Ahlem, Alexander-Aue-Weg 6.
Bauweise und Ausstattung	Massive Bauweise mit Flachdach, durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es handelt sich um eine 3-Zimmer Wohnung mit Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, WC, Bad, Diele, 2 Abstellräumen und einer Terrasse. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.
Baujahr	ca. 1981
Nutzung	Die Wohnung war zum Ortstermin leerstehend.

Zusammenstellung der Wohnfläche

Wohnzimmer		23,24 m ²
Zimmer		13,03 m ²
Schlafzimmer		15,66 m ²
Küche		10,95 m ²
Diele		8,36 m ²
Bad		4,29 m ²
WC		2,25 m ²
Abstellraum		1,30 m ²
Abstellraum		1,10 m ²
Terrasse	12,0 m ² /2 =	6,00 m ²
Zwischensumme		86,18 m ²
Summe Wohnfläche, abzügl. 3%		83,77 m²

Summe Wohnfläche gerundet 84 m²



Hausgeld, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage

Gemäß der Hausgeldabrechnung WEG Verwaltung vom 26.11.2024 betrug das Hausgeld im Jahr 2023 für die Wohnung und für den Stellplatz 5.627,60 € inklusive 2.263,81 € für Heiz- und Warmwasserkosten und inklusive 510,96 € für die Instandhaltungsrücklage.

Das aktuelle Hausgeld beträgt nach dem Wirtschaftsplan für 2025 vom 26.11.2025 monatlich 450,42 € zuzügl. 42,58 € Instandhaltungskosten, zusammen 493,00 €.

1.1 Verkehrswert

Die Wertermittlung der Eigentumswohnung erfolgt in diesem Gutachten über das Vergleichswertverfahren. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden; zum Ortstermin fand eine Außenbesichtigung statt. Es liegen keine verlässlichen Angaben über Ausstattung, Ausbaugrad und den Unterhaltungszustand vor.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Der Verkehrswert wird zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

Vergleichswert, vorläufig	227.556 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.	-18.685 €
Vergleichswert	208.871 €
<hr/>	
Verkehrswert:	209.000 €

Der Verkehrswert der Garage wird zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

Vergleichswert	15.000 €
Verkehrswert:	15.000 €

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

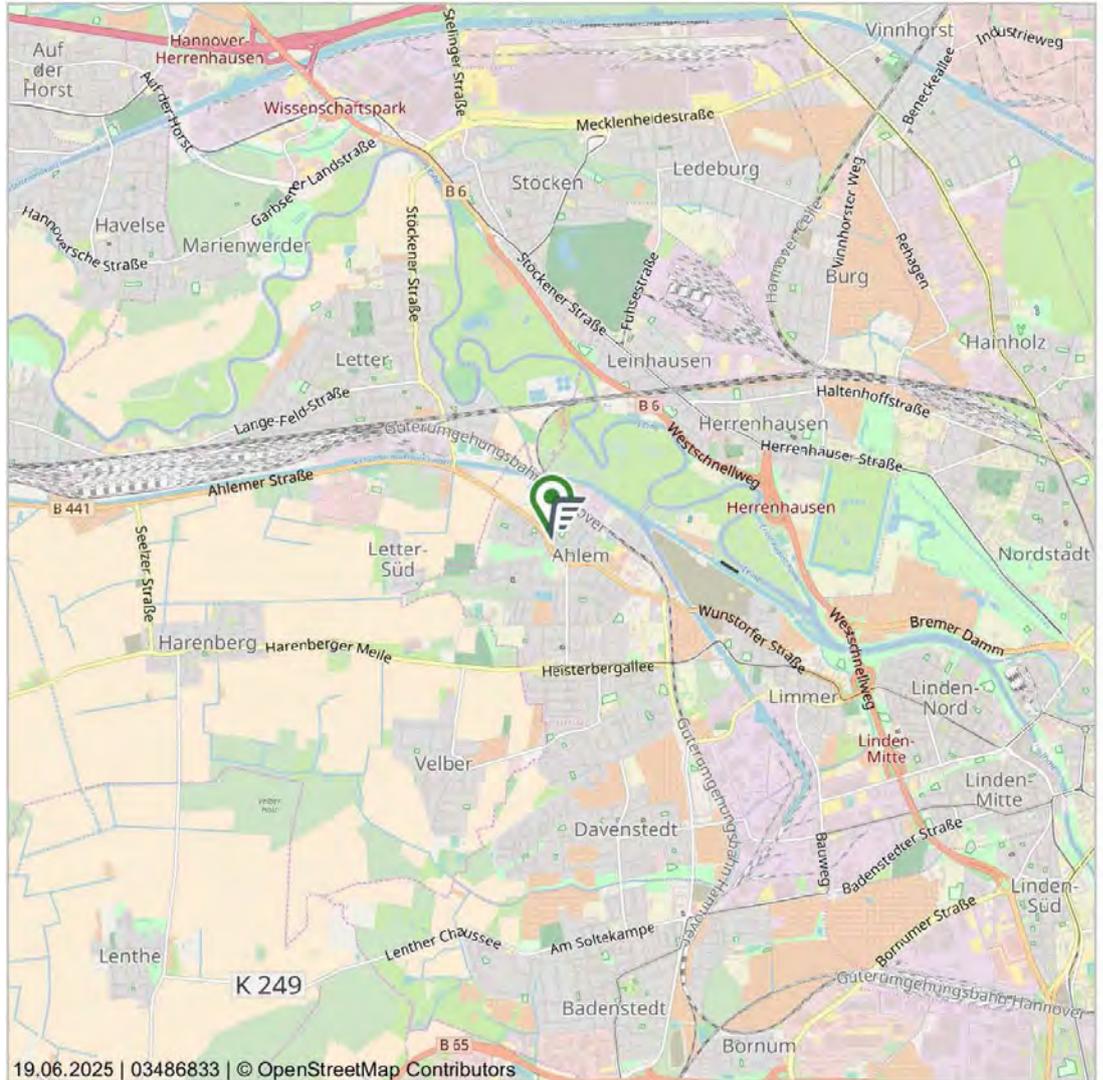
Hannover, den 26. Juni 2025

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

Regionalkarte on-geo
 30453 Hannover, Alexander-Aue-Weg 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.

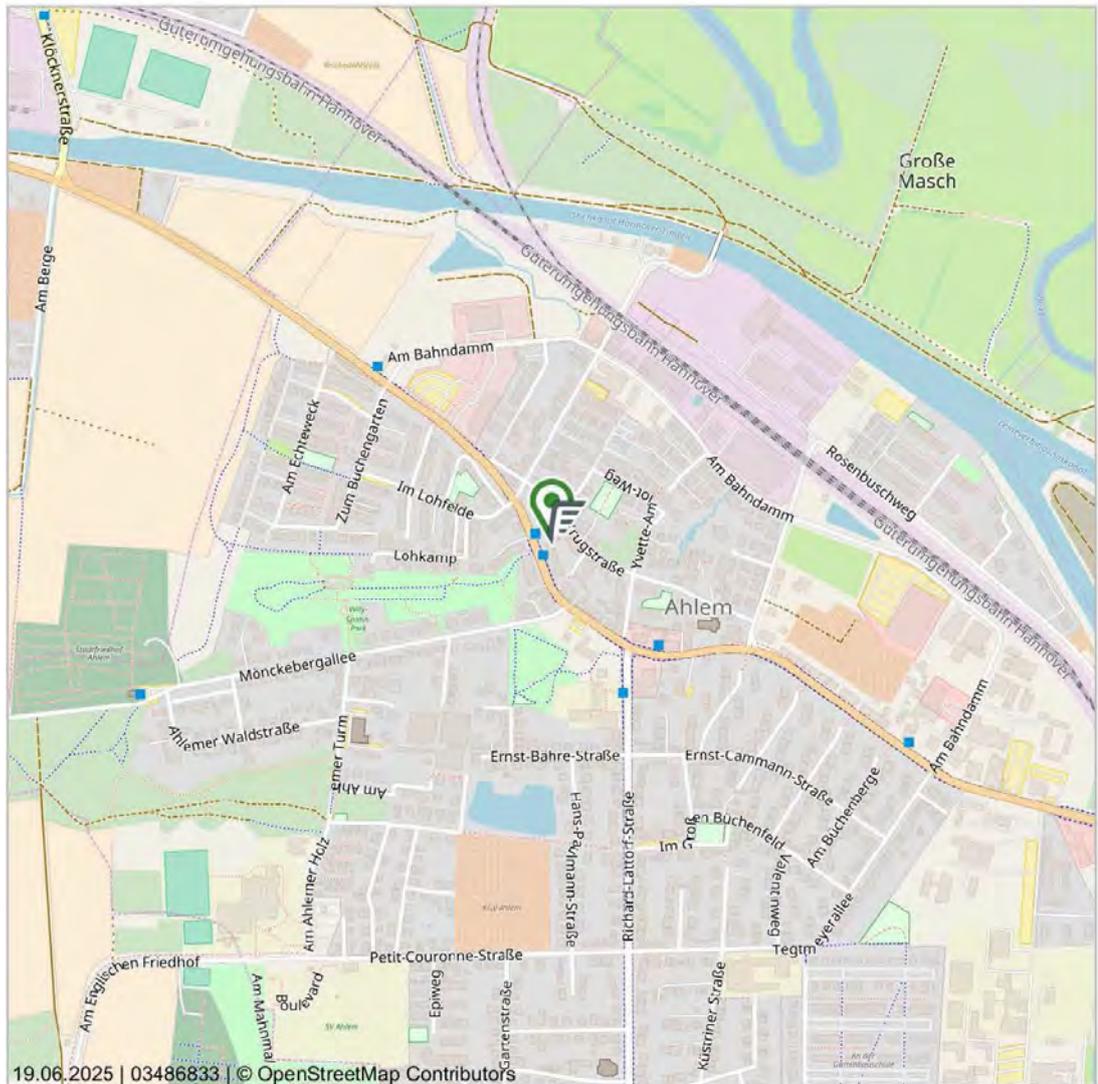
Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03486833 vom 19.06.2025 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
 30453 Hannover, Alexander-Aue-Weg 6



geoport



19.06.2025 | 03486833 | © OpenStreetMap Contributors

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



0 1.000 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 03486833 vom 19.06.2025 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 2



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

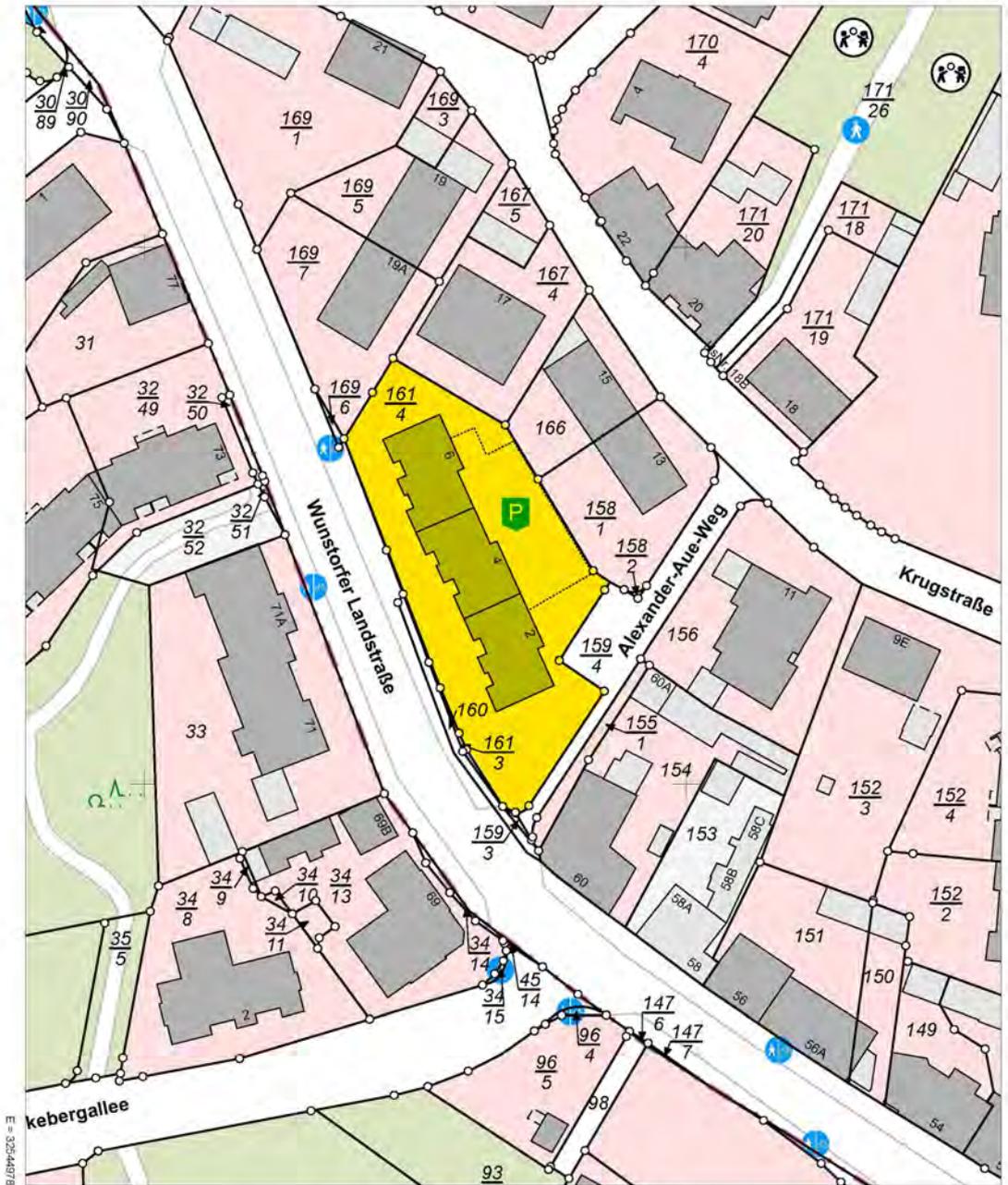
Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Ahlem
Flur: 1 Flurstück: 161/4

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 03.04.2025
Aktualität der Daten 29.03.2025

N = 5804245



N = 5804025

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

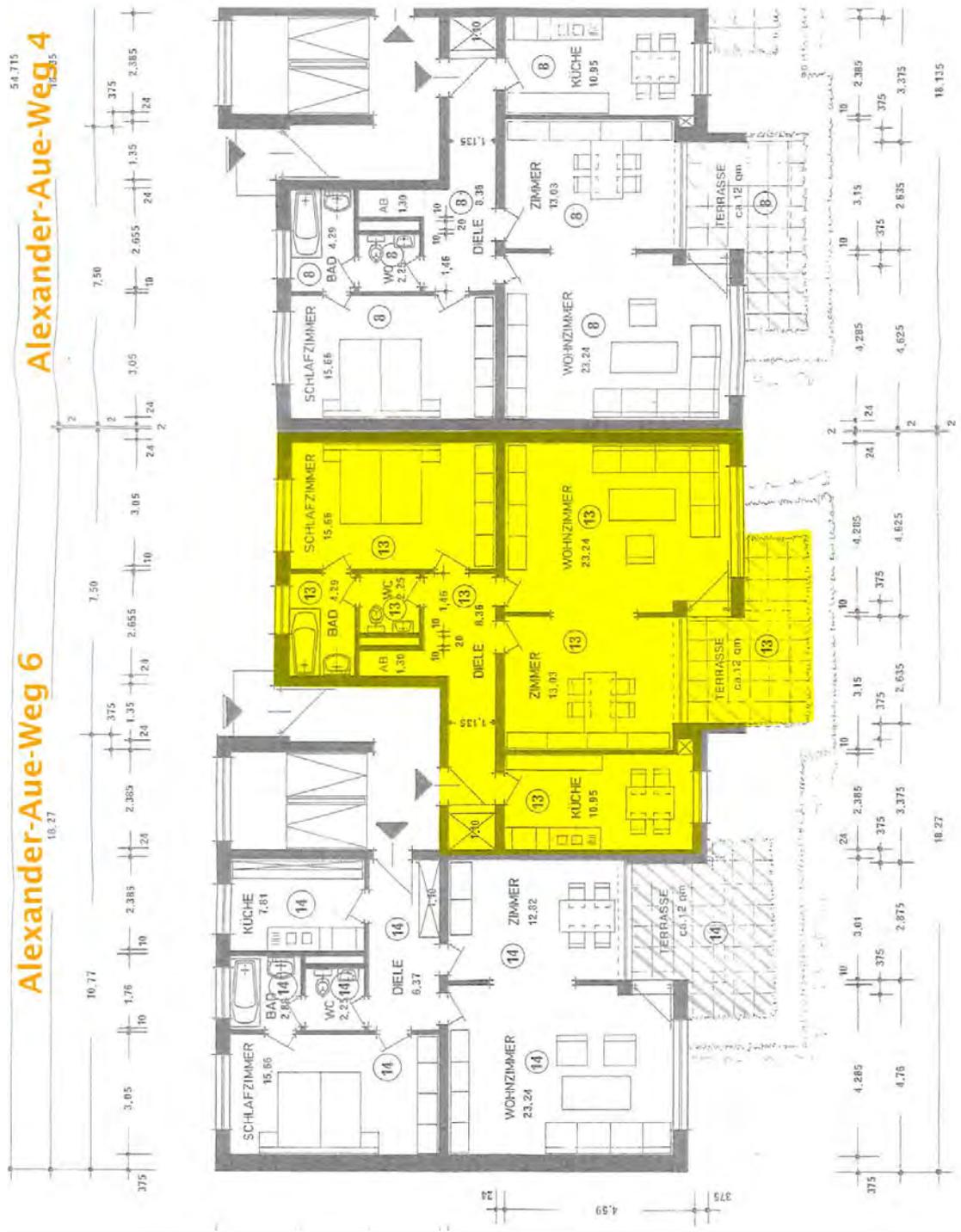
Bereitgestellt durch:

ÖbVI Franziska Westphal

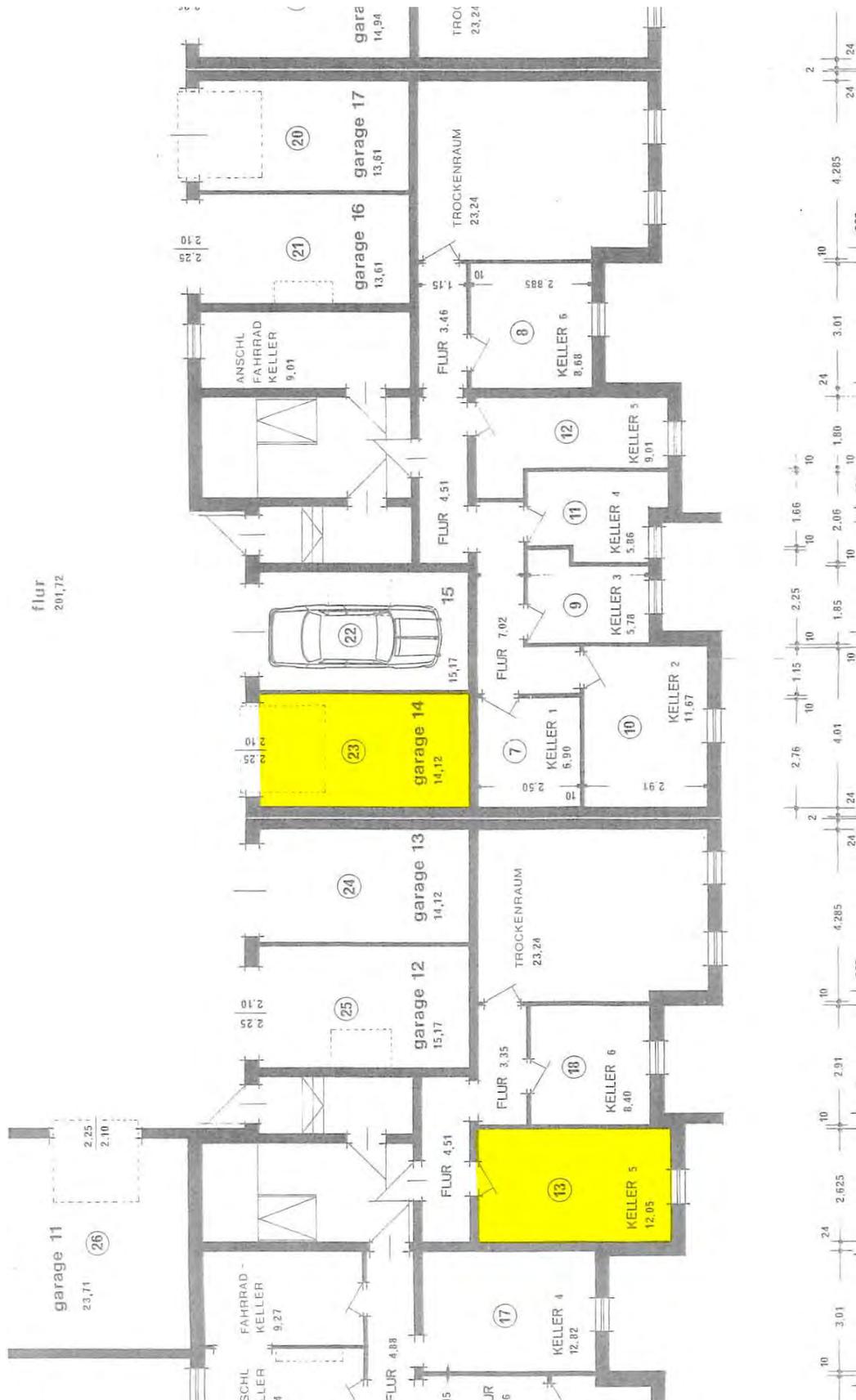
Bahnhofstraße 30
31832 Springe

Zeichen: 25-9089

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.



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
 Grundriss Erdgeschoss links, Nr. 13
 mit farbiger Markierung der Eigentumswohnung



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

Fotos



Eingangsfassade (Nordostfassade) mit Hauseingang – die Lage der Eigentumswohnung ist farbig gekennzeichnet



Eingangsfassade mit der Einfahrt zu den Kellergaragen – Alex.-Aue-Weg 2 ist links im Vordergrund, Alex.-Aue-Weg 6 ist rechts im Hintergrund



Treppenhaus Alexander-Aue-Weg 6



Wohnungseingangstür



Kellergarage



Terrasse mit Küchenfenster im Vordergrund



Terrasse



Ansicht von der Wunstorfer Landstraße