

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@SVSchoeder.de

Website: www.SVSchoeder.de

Geschäftsbuchnummer: 26/0602

Datum: 13.08.2026

Aktenzeichen des Auftraggebers:

743 K 53/26



GUTACHTEN

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

Objektadresse: Washingtonweg 1A/1B
30519 Hannover-Mittelfeld

Wertermittlungstichtag: 03.08.2026

Wert der Eigentumswohnung: 60.000 €

1. Vorbemerkung

Das Gutachten über den Wert der Eigentumswohnung auf dem Grundstück "Washingtonweg 1A/1B" in Hannover, Stadtteil Mittelfeld wird im Auftrag des Amtsgerichts (Az. 743 K 53/26) zum Zwecke der Ermittlung des heutigen Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung der Wohnung erstattet.

Die Wohnung ist vermietet. - Die Verwaltung erfolgt durch Confianza Immobilienverwaltung Hannover GmbH, Bödekerstr. 7, 30161 Hannover.

Die Grundstücks-/Wohnungsbesichtigung erfolgte am 03.07.2026 und 03.08.2026. Der Eigentümer oder eine Person seines Vertrauens waren nicht zugegen. Die Besichtigung erfolgte daher von außen. Wertermittlungstichtag ist der 03.08.2026.

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

Dem Eigentümer gehören laut Grundbuch 91/10.000 Miteigentumsanteile am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, Nr. 85 des Aufteilungsplanes.

Flurstück im Miteigentum des Eigentümers:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße in m ²	Anteil	Größe in m ²
Wülfel	8	156/1	4.785	91/10.000	44

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. Mittelfeld ist ein Stadtteil der Stadt Hannover.

Mittelfeld ist ein Stadtteil der Stadt Hannover und liegt ca. 6 Kilometer südöstlich des Stadtzentrums von Hannover entfernt, begrenzt durch die Nord-/Südtrasse der Bundesbahn im Westen, die Garkenburgstraße 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.

Der Washingtonweg ist im östlichen Bereich des Stadtteils gelegen. Es handelt sich um eine Anliegerstraße, die beidseitig mit Wohnhäusern in offener und geschlossener Bauweise bebaut ist. Sie zweigt von der Spittastraße in östliche 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 einer Ensemblebebauung in V- bis VI-geschossiger Bauweise. Eine Gartenanlage ist vorhanden.

Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen wenige Gehminuten entfernt. Die Anbindung an den Fernverkehr ist über die B 6, B 3 und B 65 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.

3.1. Bauausführung und Rohbau

Gebäudeart:	Mehrfamilien-Wohnblock – freistehend
Geschosse:	Ganz unterkellert, 5 – 6 Vollgeschosse
Fundamente:	Beton als Streifenfundamente
Außenwände:	Umfassungswände in Kalksandstein-Mauerwerk
Innenwände:	Trennwände in Mauerwerk
Geschossdecken:	Über den Geschossen Massivdecken
Dach:	Massive Dachkonstruktion als flach geneigtes Dach mit Teerpappeneindeckung und Entwässerung in Zink
Fassade:	Äußere Ansichtsflächen in Putz mit Anstrich oder Plattenverkleidungen

3.2. Ausbau

Zugang:	Eingangstür in Stahl mit Drahtglas. Briefkastenanlage im Treppenhaus
Treppen:	Geschosstreppen in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinauflage
Heizung:	Gaszentralheizung
Installationen:	Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon

3.3. Beschreibung der Wohnung *(wird so vorausgesetzt)*

Zugang:	Wohnungseingangstür mit Kunststoffbeschichtung und Glaselement
Innenflächen:	Decken- und Wandflächen geputzt, teils gestrichen, teils tapeziert
Fußböden:	In den Geschossen schwimmender Estrich, teils Teppichboden oder Laminat, teils Fliesen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Türen in Holz mit Furnierbekleidung oder Anstrich. Zargen in Metall.
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. In den Räumen Radiatoren oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasserbereitung über Elt-Durchlauferhitzer oder Gasthermen

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

Die Wohnung Nr. 85 liegt im 4. Obergeschoss des Hauses (Block 2) und hat ca. 34 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, Küche, Bad mit WC und Flur. Der Grundriss ist als normal zu betrachten. Zur Wohnung gehört ein Haushaltskeller.

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

3.4. Baujahr und Zustand

Baujahr ca. 1954. Der Ausbau *des Hauses* ist als baualterstypisch zu bezeichnen und war geringfügig ergänzt und verbessert worden. Er entspricht heutigen Anforderungen an einfache Wohnverhältnisse.

Bauzustand dem Baujahr entsprechend ohne durchgreifende Modernisierung mit wesentlichen Mängeln:

- Es scheint massive statische Probleme zu geben (Laubengänge sind mit Stützen versehen)
- Die Geschossdecken und Bodenbeläge im Bereich der Laubengänge weisen teils starke Schädigungen auf

Weiterhin ist ein allgemeiner Stau an Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen durch nutzungsbedingten Gebrauch vorhanden.

Zustand der *Wohnung* im ganzen noch befriedigend (wird so vorausgesetzt).

Bauzustand dem Baujahr entsprechend mit gebrauchsbedingten Abnutzungen in den Räumen.

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 **72.150 €**.

Der zusätzlich ermittelte Ertragswert führt zu einem Wert von **55.960 €** und liegt damit in einem angemessenen Verhältnis zum Vergleichswert.

Wie schon in Punkt 4.4 (Baujahr und Zustand) angedeutet, sind noch Kosten für allgemeine, kleinere Reparaturmaßnahmen innerhalb der Wohnung zu berücksichtigen. Der Gutachter hält deshalb den Ansatz von Reparaturkosten in Höhe von **rd. 2.000 €** für angemessen.

Weiterhin ist, wie schon angedeutet, auf die statischen Probleme am Objekt hinzuweisen. Eine eindeutige Bezifferung der hier entstehenden Kosten für die Mängelbeseitigung, ist innerhalb dieses Gutachtens nicht zu erbringen. Nach der Bewertungsliteratur ist hier der Ansatz eines prozentualen Abschlags in Form eines merkantilen Minderwertes zu berücksichtigen. Den prozentualen Ansatz hierfür halten wir in der Größenordnung von **rd. 15 %** für angemessen.

Die in Ansatz gebrachten Reparaturkosten und der prozentuale Ansatz für den merkantilen Minderwert 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 **03.08.2026** beträgt daher nach Abwägung der wertbestimmenden Faktoren

rd. 60.000 €

in Worten: Sechzigtausend Euro.

Hannover, 13.08.2026