



**Mommensenstraße 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
743 K 74/25**

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)



Die Lage der Eigentumswohnung ist rot gekennzeichnet

**Eigentumswohnung (Nr. 2 des Aufteilungsplans) mit Sondernutzungsrecht an
einem PKW-Stellplatz in
30519 Hannover, Lavaterhof 4**

Erdgeschoss Mitte links

Wertermittlungstichtag: 22.01.2026

Verkehrswert: 128.000 €

**Aktenzeichen:
Gutachter**

**W 25-047
Dipl.-Ing. Peter Steffen**

Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung Nr. 2 mit Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz in Hannover, Stadtteil Döhren-Wülfel.

Lage im Erdgeschoss mitte des Mehrfamilienhauses Lavaterhof 4 Wohnfläche ca. 55 m². Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören die Mehrfamilienhäuser Lavaterhof 2 und 4 mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen.

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 128.000 €

Wertermittlungsstichtag: 22.01.2026

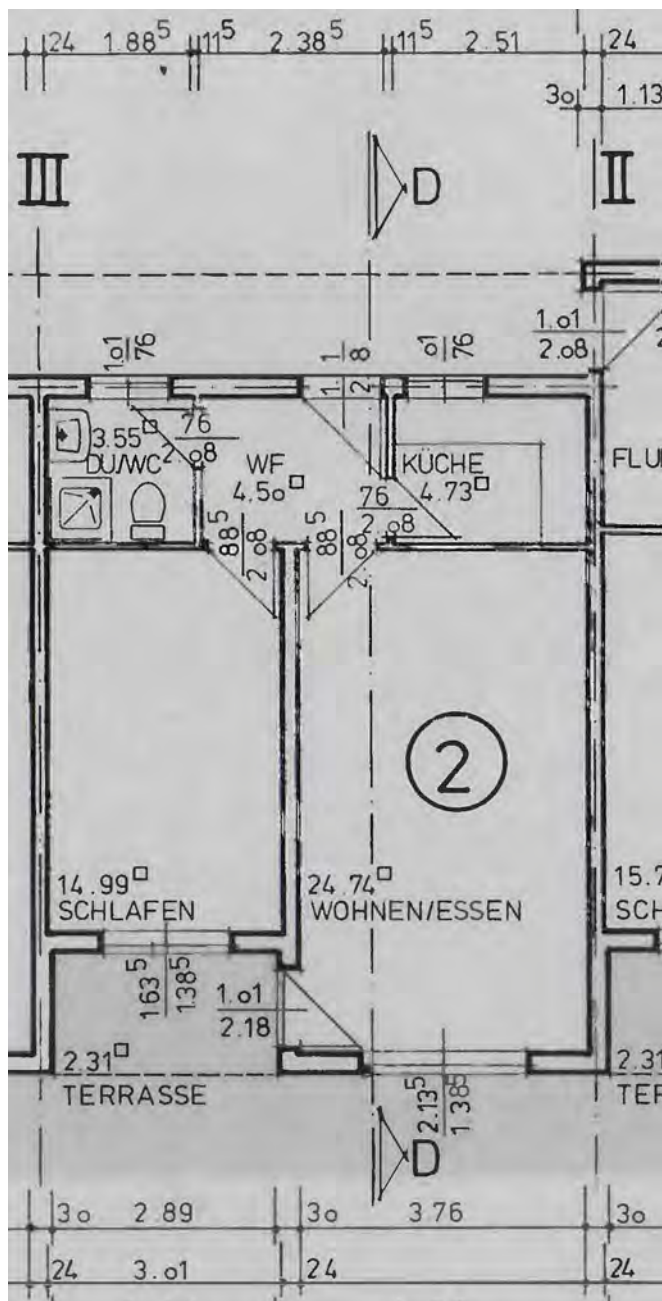
Grundbuchdaten	Wohnungsgrundbuch von Wülfel, Blatt 2769: Eigentumswohnung, 349/10.000tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte links Lavaterhof 4, nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einem Einstellplatz (Nr. 2 des Aufteilungsplanes).
Lage	30519 Hannover, Lavaterhof 4
Bauweise und Ausstattung	Massive Bauweise mit Satteldach, durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. 2-Zimmer Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Flur und Terrasse. Wohnfläche ca. 55 m ² . Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und das Sondernutzungsrecht an einem offenen, ebenerdigen PKW-Stellplatz.
Baujahr	ca. 1979
Nutzung	Die Eigentumswohnung ist vermietet, es wurden hierzu keine Details bekannt. Es liegt kein Mietvertrag vor; es wurde keine Miethöhe bekannt.

Zusammenstellung der Wohnfläche

Flur	4,50 m ²
Dusche/WC	3,55 m ²
Küche	4,73 m ²
Wohnen/Essen	24,74 m ²
Schlafen	14,99 m ²
Terrasse	2,31 m ²
Summe Wohnfläche	54,82 m²

1

Summe Wohnfläche gerundet	55 m²
----------------------------------	-------------------------



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	145.915 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.	-18.282 €
Vergleichswert	127.633 €
Verkehrswert:	128.000 €

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

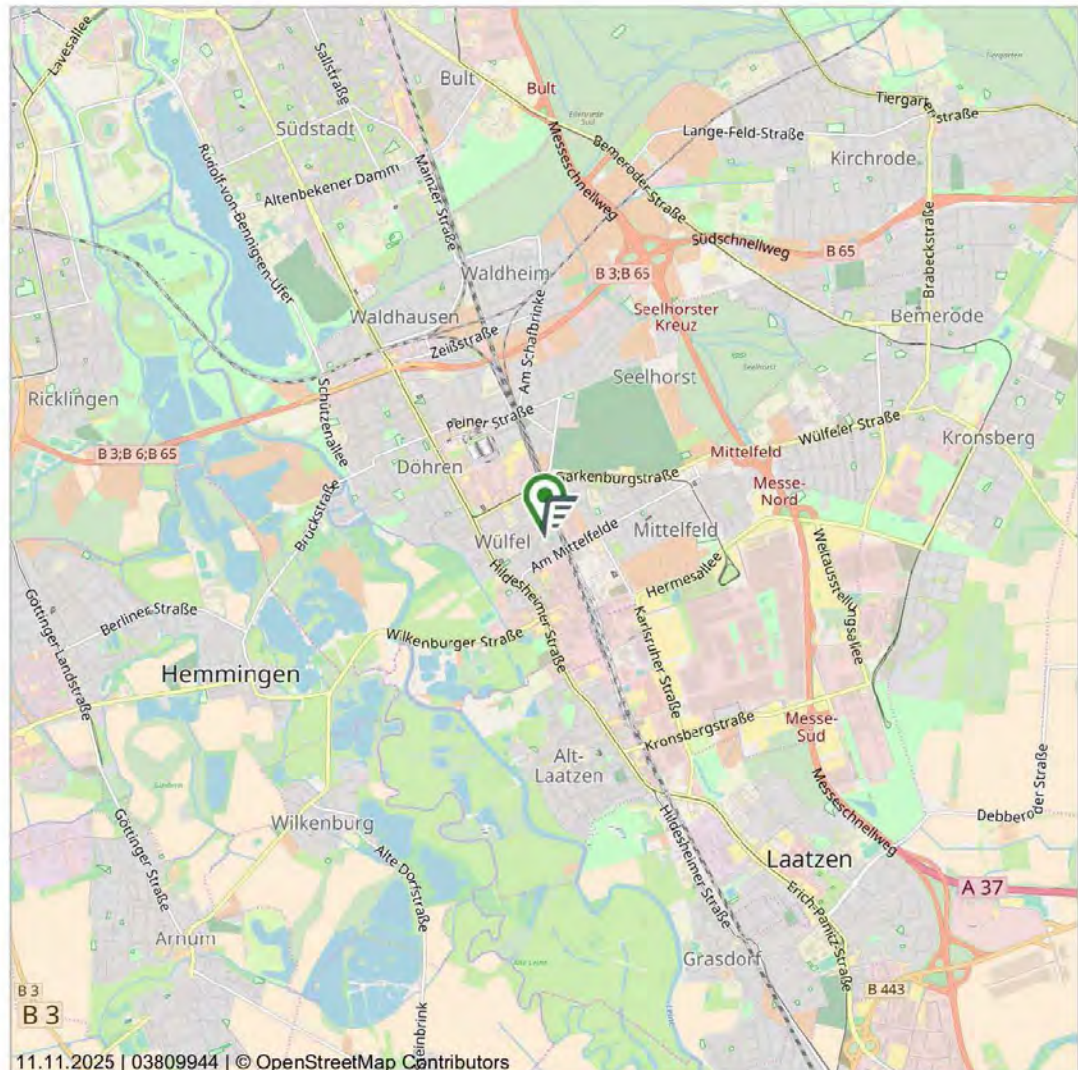
Hannover, den 05.02.2026

Dipl.-Ing. Peter Steffen

Anlagen Karten

Regionalkarte on-geo

30519 Hannover, Lavaterhof 4



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 flächendeckend 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

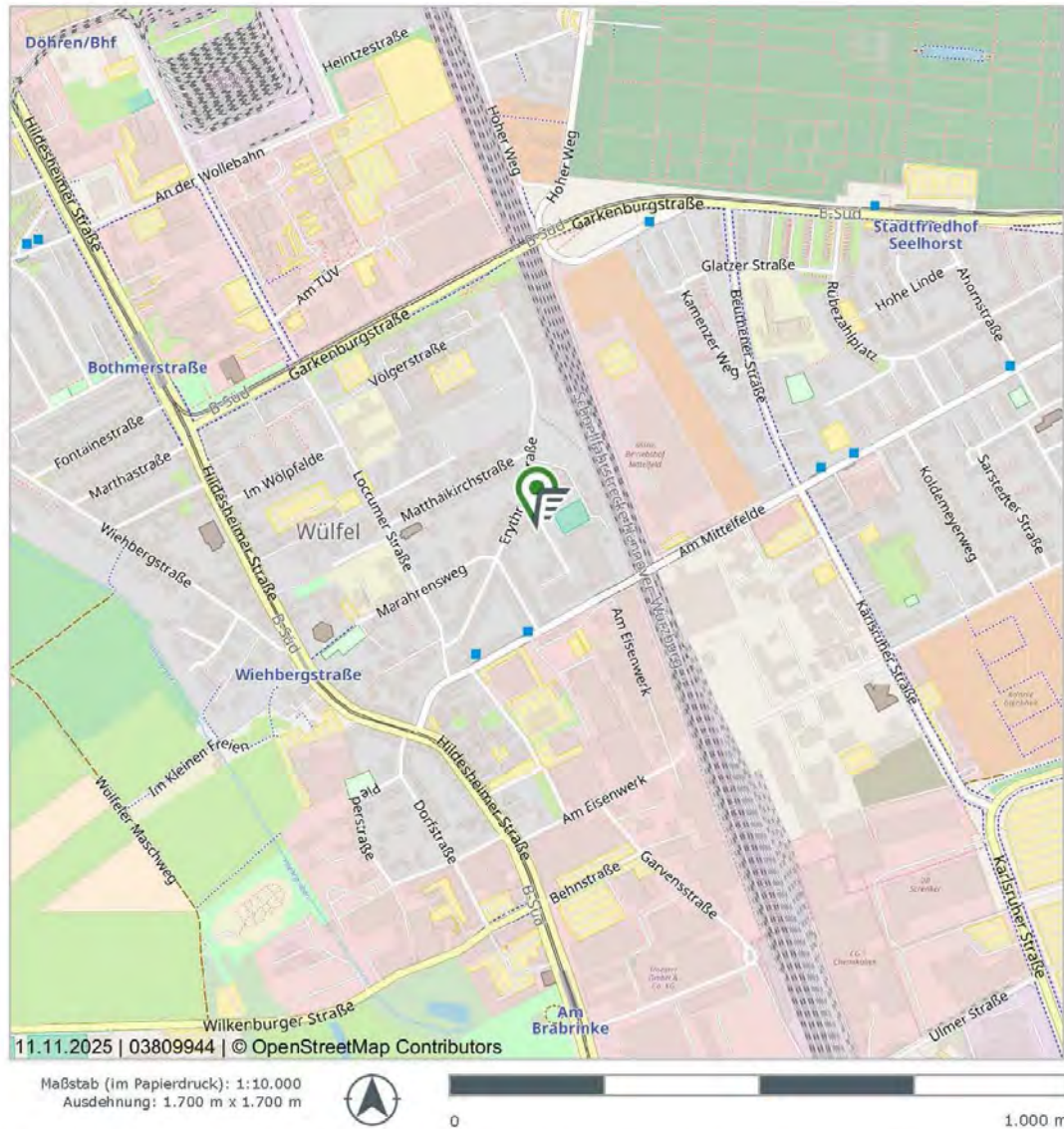
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03809944 vom 11.11.2025 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

30519 Hannover, Lavaterhof 4



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 03809944 vom 11.11.2025 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

Liegenschaftskarte**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Wülfe
Flur: 3 Flurstück: 56/87

Liegenschaftskarte 1:1000**Standardpräsentation**

Erstellt am 10.11.2025
Aktualität der Daten 05.11.2025

N = 5798185

E = 32653986



N = 5797965

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

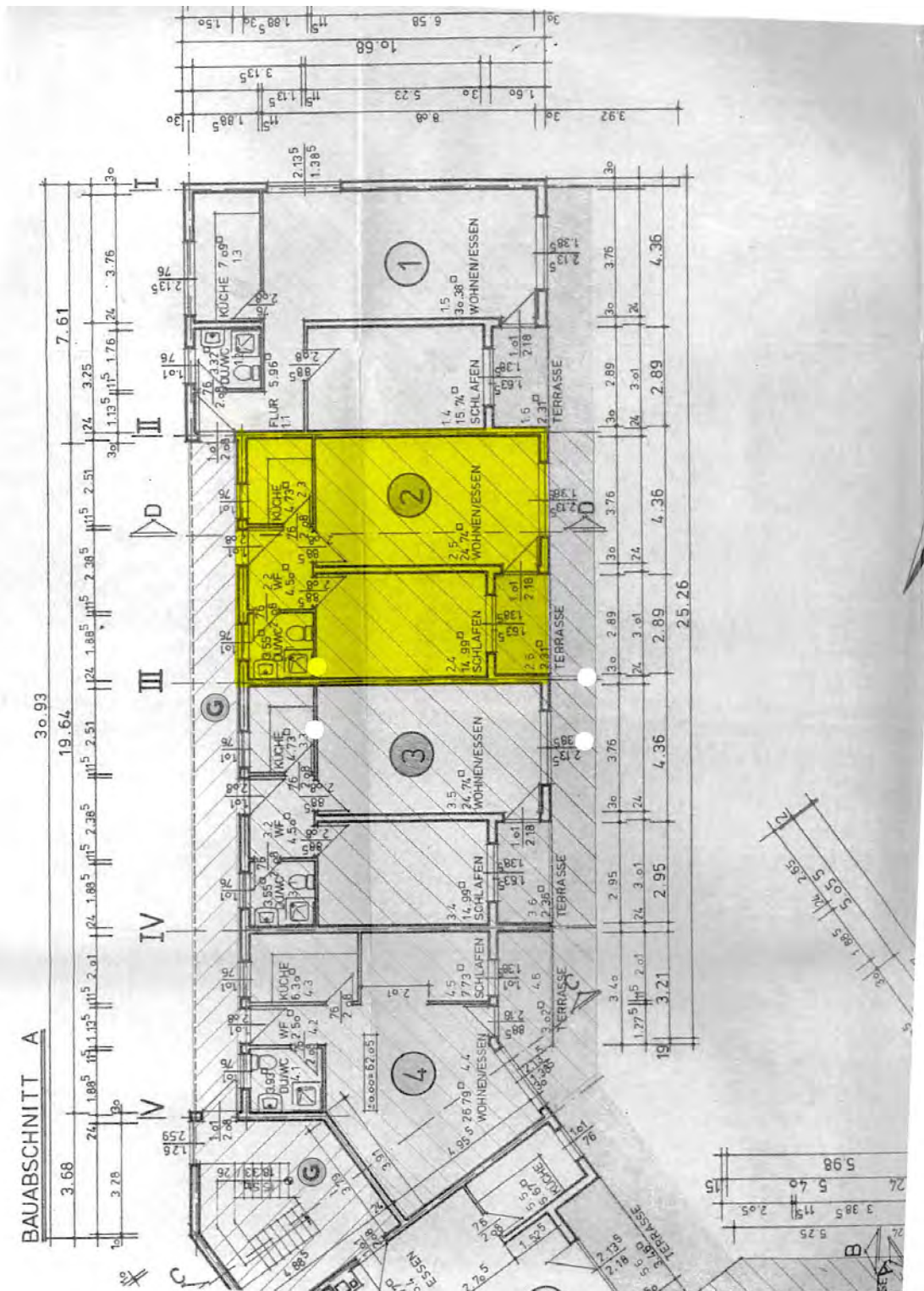
Bereitgestellt durch:

ObVI Franziska Westphal

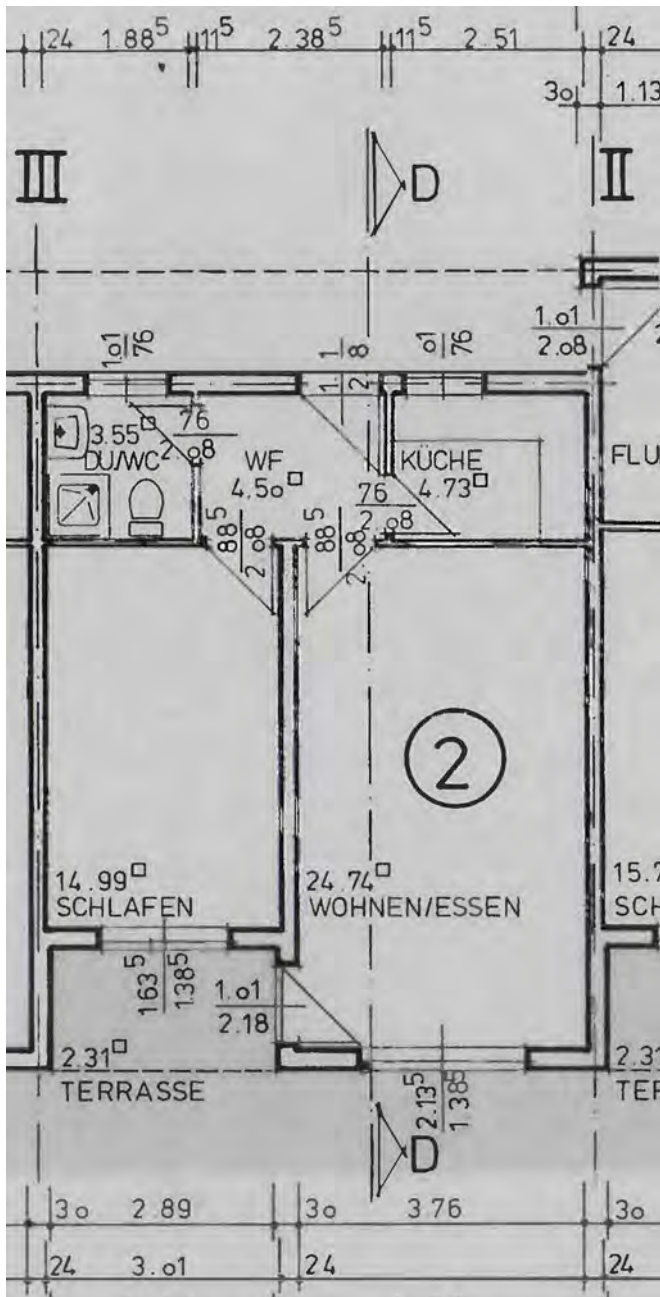
Bahnhofstraße 30
31832 Springe

Zeichen: 25-9297

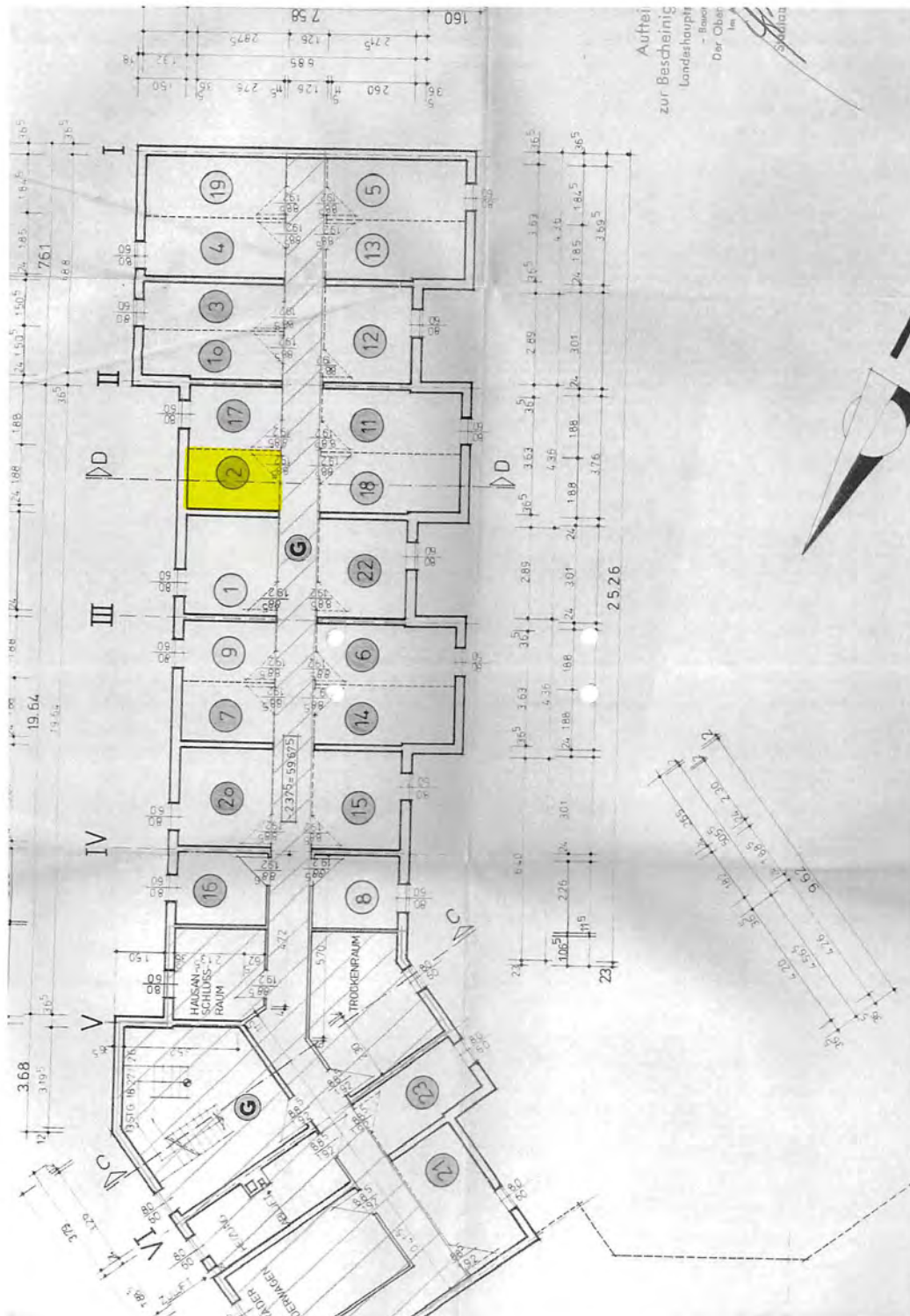
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Planunterlagen

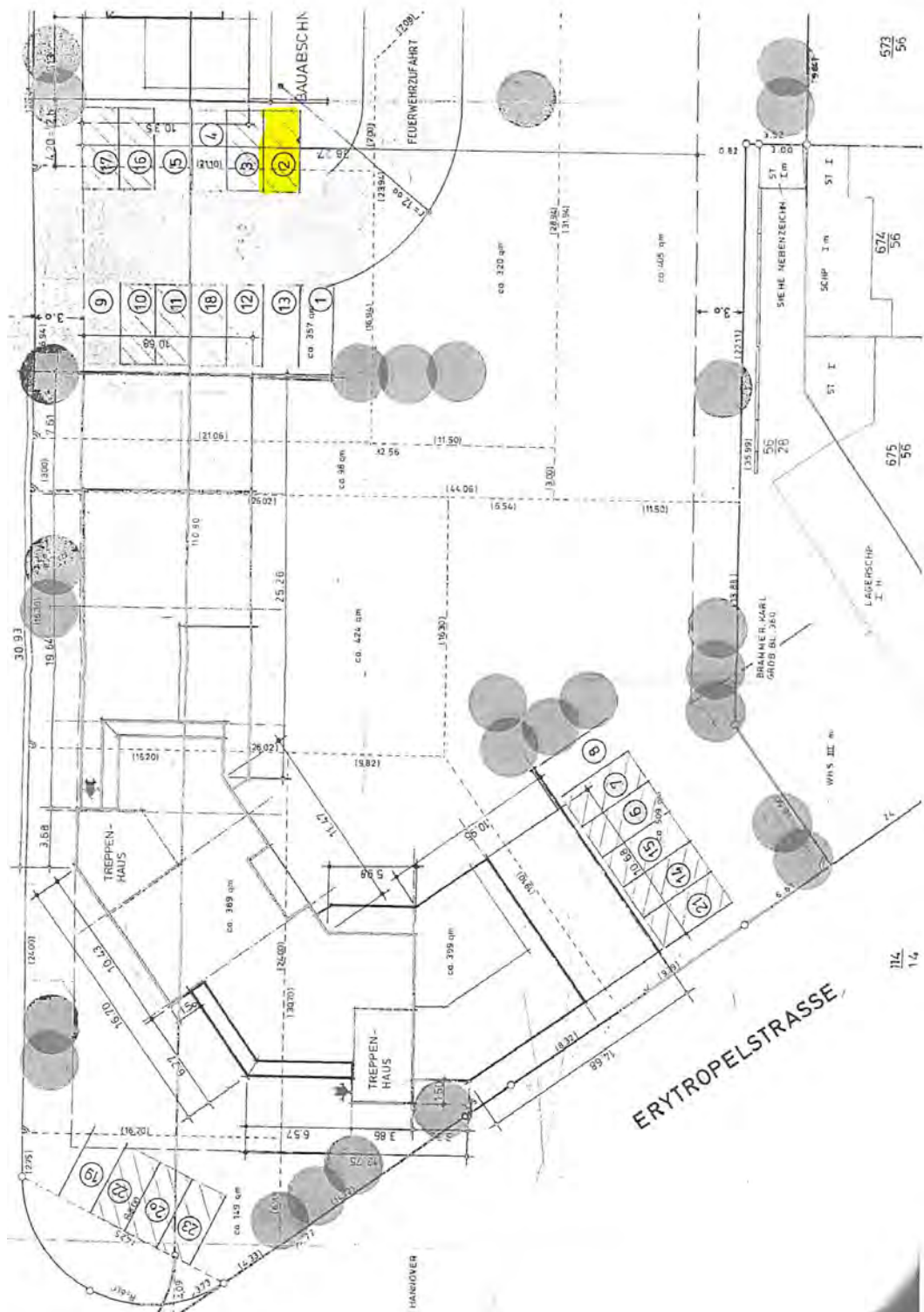
Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
Grundriss Erdgeschoss mit farbiger Markierung der Eigentumswohnung



Grundriss aus dem Bauantrag



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
Grundriss Kellergeschoss mit farbiger Markierung des zugehörigen Kellerraumes



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
Lageplan, farbige Darstellung des PKW-Stellplatzes

Fotos



Straßenansicht Lavaterhof 4



Wohnungseingang



Rückwärtige Ansicht, die Lage der Eigentumswohnung ist farbig gekennzeichnet



PKW-Stellplatz, die Lage des Stellplatz ist farbig gekennzeichnet