



**Mommstraße 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 79/25 und 743 K 80/25**

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
HypZert F**

Von der AKN öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für Wertermitt-
lung, Bauassessorin, Corporate Real
Estate Managerin (ebs)



**Eigentumswohnung (Nr. 16 des Aufteilungsplans) in
30457 Hannover, Lessingstraße 2, im 2. Obergeschoss links
Wertermittlungstichtag: 05.05.2026
Verkehrswert: 158.000 €**

und

**Miteigentumsanteil Garage (Nr. G 2 des Aufteilungsplans) in
30457 Hannover, Lessingstraße 1-13, Lessingstraße 2, 4, 6, 8
Wertermittlungstichtag: 05.05.2026
Verkehrswert: 14.000 €**

**Aktenzeichen:
Gutachter**

**W 26-008
Dipl.- Ing. Sabine Steinbrück**

Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung und Garage als Teileigentum in Hannover, südwestlicher Stadtbereich, Stadtteil Wettbergen.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lessingstraße 2 (Wohnfläche ca. 69 m²). Die Garage G 2 befindet sich auf einem Garagenhof.

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	158.000 €
Verkehrswert des Stellplatzes (Teileigentum)	14.000 €
Wertermittlungstichtag:	05.05.2025

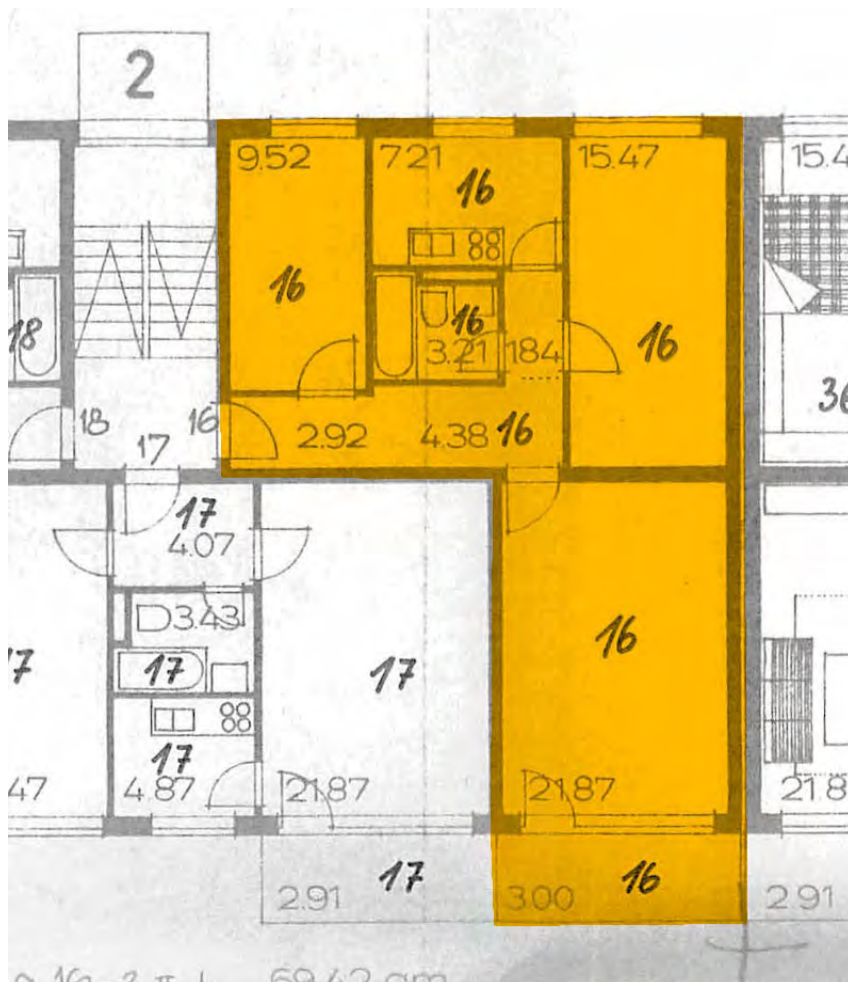
Grundbuchdaten	Wohnungsgrundbuch 1231: Eigentumswohnung, 949/100.000tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Lessingstraße 2, 2. Obergeschoss links (Nr. 16 des Aufteilungsplanes). Teileigentumsgrundbuch 1325: Garage, 150/100.000tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Garage (Nr. G 2 des Aufteilungsplanes).
Lage	30457 Hannover, Lessingstraße 2
Bauweise und Ausstattung	Massive Bauweise mit Satteldach, durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. 3-Zimmer Wohnung mit Wohnzimmer, 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon. Wohnfläche ca. 69 m². Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.
Baujahr	ca. 1970
Nutzung	Zu einer Vermietung wurde nichts bekannt; es wird Eigennutzung vermutet.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Lessingstraße 2. Das Wohnhaus ist 3-geschossig, vollständig unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Pro Geschoss sind 2 Wohnungen angeordnet. Im Mehrfamilienhaus Lessingstraße 2 befinden sich insgesamt 6 Eigentumswohnungen.

Zur Eigentümergemeinschaft gehören die Mehrfamilienhäuser Lessingstraße 2, 4, 6, 8 und 1-15 (ungerade Haus Nrn.).

Die Eigentümergemeinschaft besteht gemäß der Teilungserklärung vom 09.04.1970 aus 111 Eigentumswohnungen in 12 Mehrfamilienhäusern sowie 39 Garagen.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer Wohnung mit Wohnzimmer, 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon. Die Wohnfläche wurde in der Anlage zur Teilungserklärung mit 69,42 m² angegeben. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.



Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zur Ausstattung und der Wohnung erfolgen.

Für die Bewertung wird von einer durchschnittlichen Ausstattung der Eigentumswohnung ausgegangen.

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	178.917 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.	-20.648 €
Vergleichswert	158.269 €
Verkehrswert:	158.000 €

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

Vergleichswert	14.000 €
Verkehrswert	14.000 €

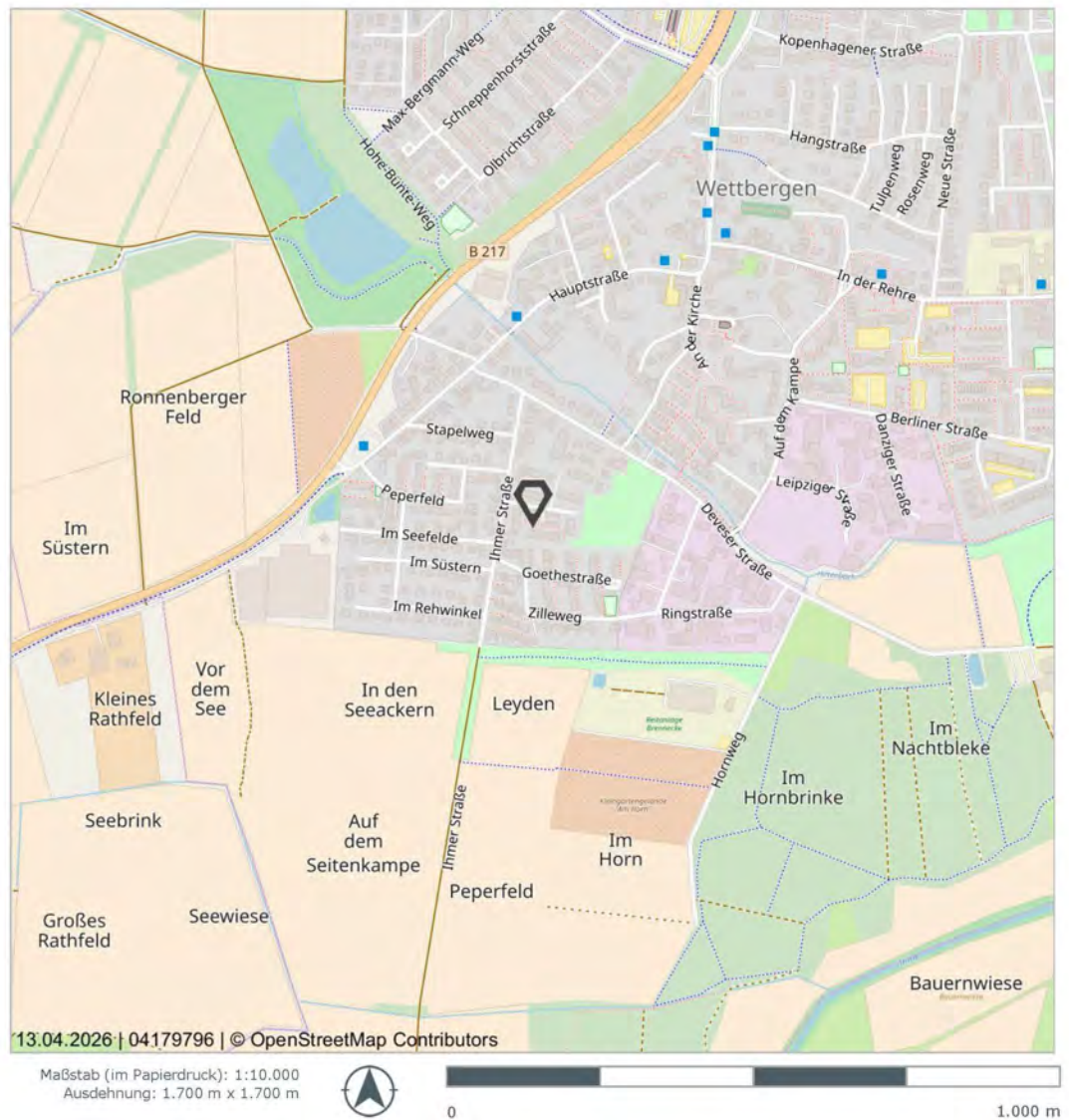
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 13.05.2026

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

Stadtplan on-geo

30457 Hannover, Lessingstr. 2



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: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04179796 vom 13.04.2026 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® 2026

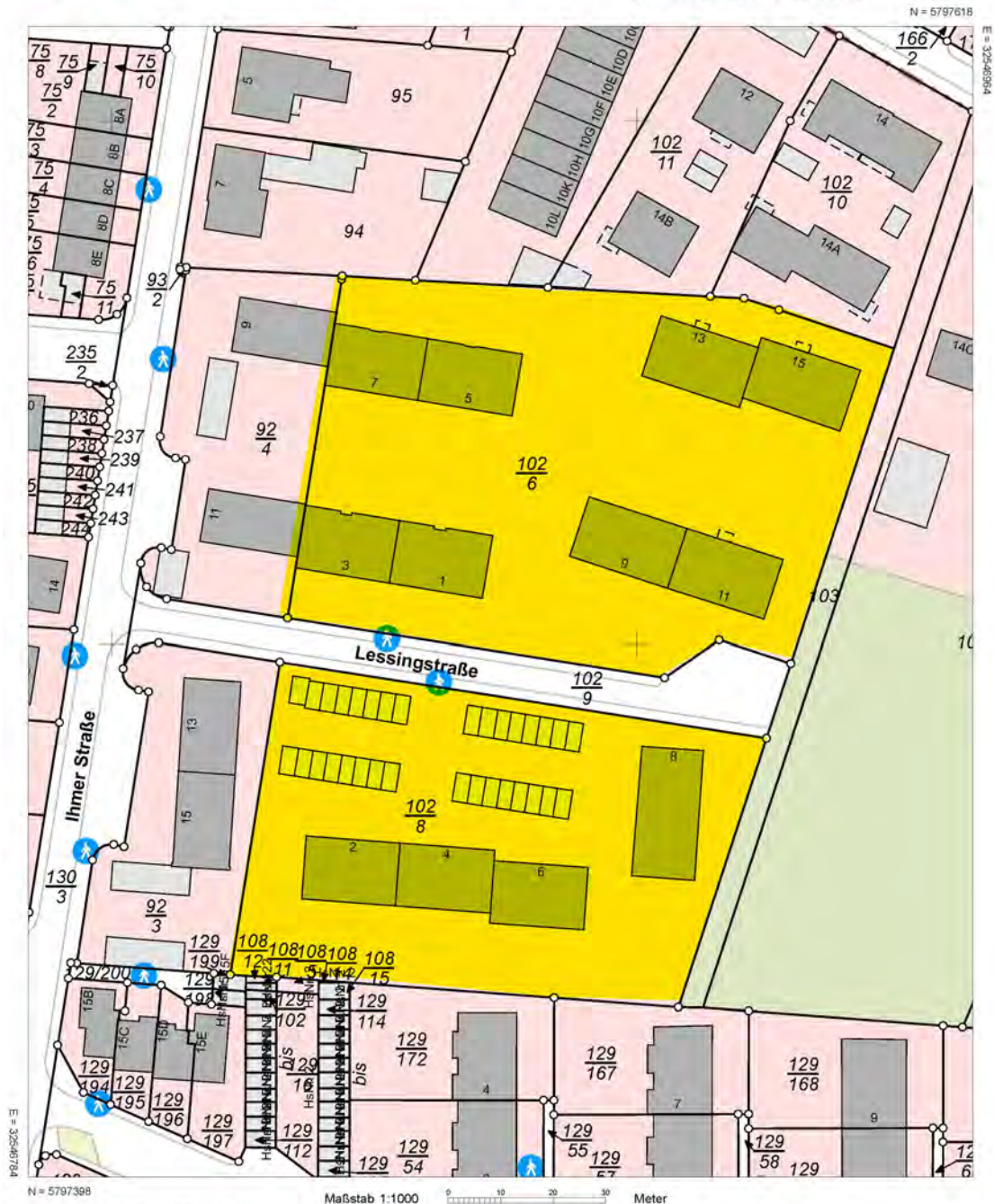
Seite2

Liegenschaftskarte**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Wettbergen
Flur: 3 Flurstück: 102/6

Liegenschaftskarte 1:1000**Standardpräsentation**

Erstellt am 16.02.2026
Aktualität der Daten 11.02.2026



N = 5797398

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:

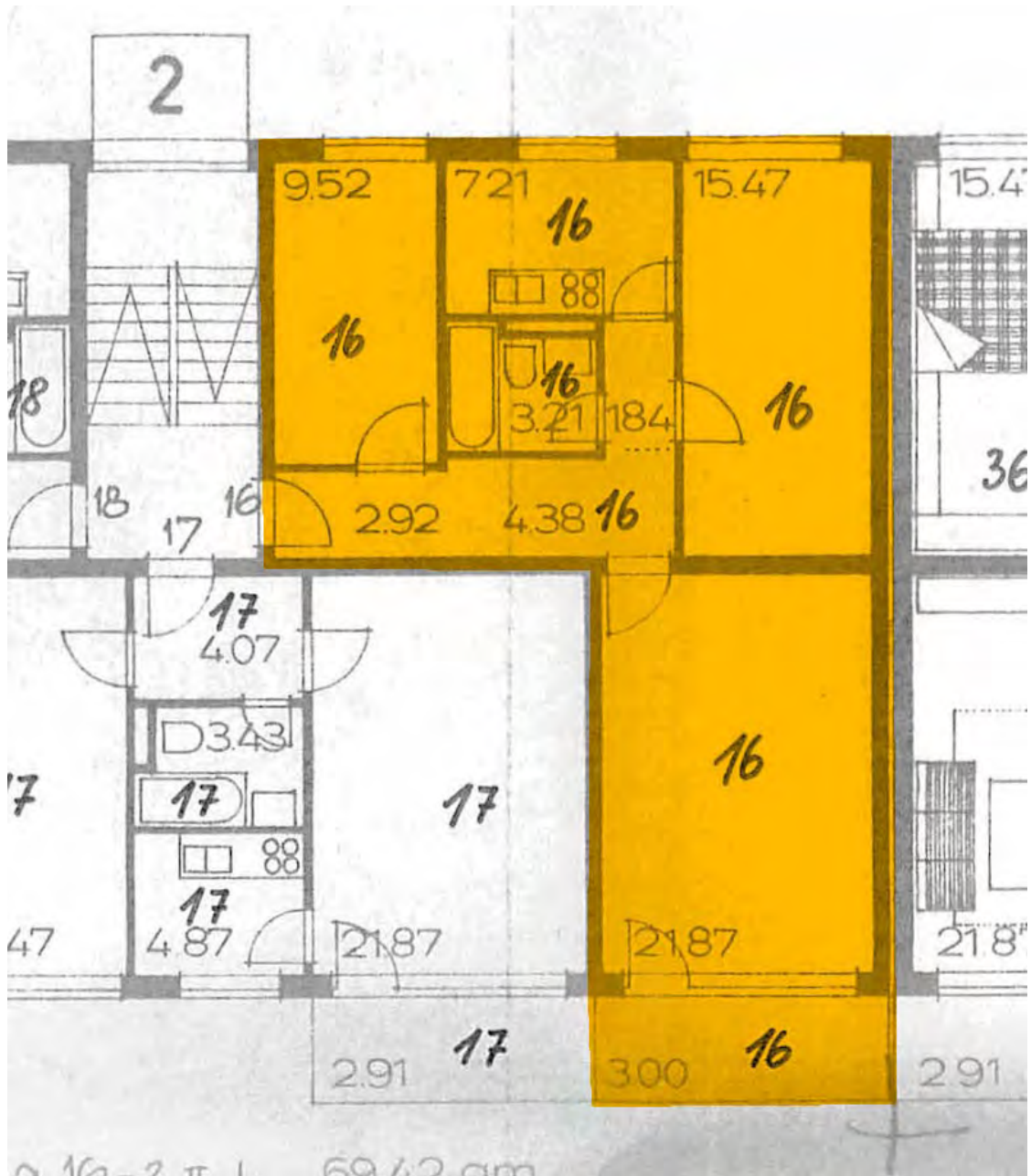
ObVI Franziska Westphal

Bahnhofstraße 30

31832 Springe

Zeichen: 26-9040

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.

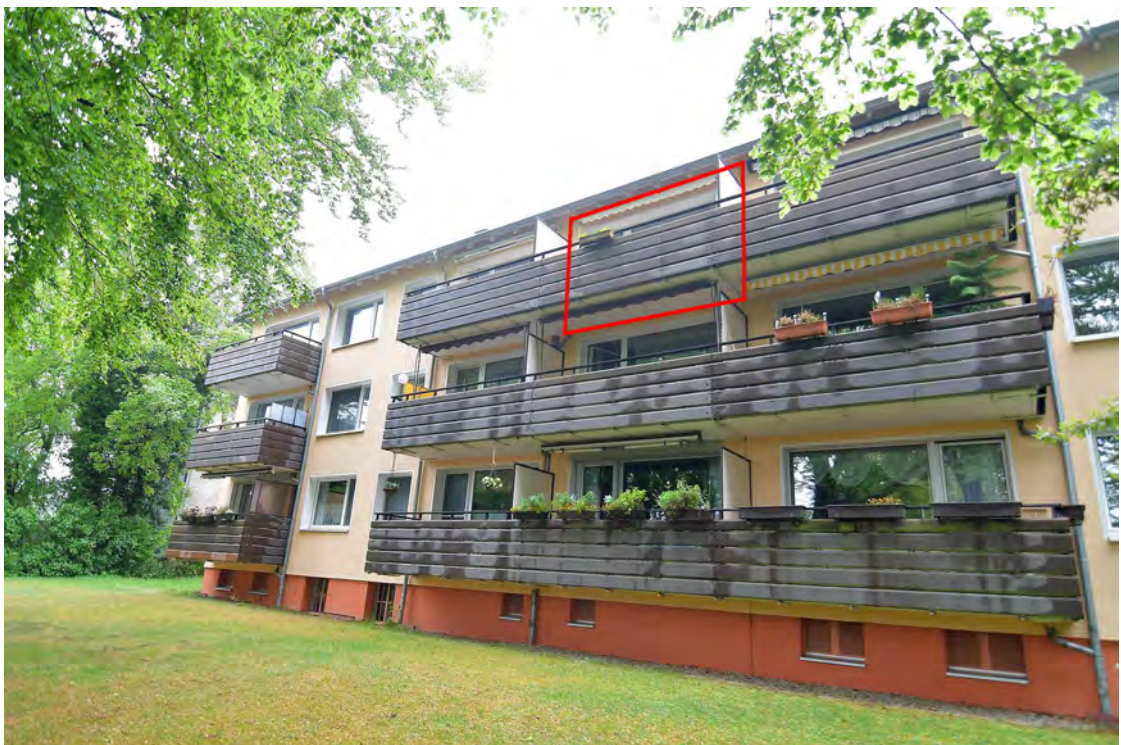


Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
Grundriss 2. Obergeschoss mit farbiger Markierung der Eigentumswohnung

Fotos



Straßenfassade (Nordseite) mit Hauseingang – die Lage der Eigentumswohnung ist farbig gekennzeichnet



Rückwärtige Fassade (Südfassade) – die Lage der Eigentumswohnung ist farbig gekennzeichnet



Hauseingang



Garagenhof